

---

REGIONE: PIEMONTE  
PROVINCIA: NOVARA  
COMUNE: AGRATE CONTURBIA

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE STRUTTURALE

---

committente :  
COMUNE DI AGRATE CONTURBIA

---

area di sviluppo e fase di progetto:  
PROGETTO DEFINITIVO

---

tipologia elaborato  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

codice elaborato  
113\_04\_A\_0520\_15\_PD\_U01



## SCALA

0/0	28/05/20	Prima versione

data  
MAGGIO 2020

---

progettazione:

 **STUDIO RIPAMONTI**  
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)  
tel +39 0323 63352 - fax +39 0323 63352  
e-mail info@ripamontistudio.net

consulente agronomo:

 **IVO RABBOGLIATTI**  
Piazza Fabbri, 1 - 28887 - INTRA (VB)  
tel +39 0323 404779 - fax +39 02700448247  
e-mail: ivo@ambientepaesaggio.it

dott.agr. Ivo Rabbogliatti

---

consulente geologo:

**STUDIO GEOLOGICO EPIFANI**  
Via XX Settembre, 73 - 28041 - Arona (NO)  
tel +39 0322 241531 fax 0322 48422  
e-mail studio@geologoepifani.it

dott.geol. Fulvio Epifani

---

## SOMMARIO:

TITOLO I – GENERALITA'	1
Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)	2
Art. 2 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	3
Art. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	4
TITOLO II – CATEGORIE DI INTERVENTO	5
Art. 4 - GENERALITA' RELATIVE AGLI INTERVENTI	6
Art. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	8
Art. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	9
Art. 7 - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)	10
Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 . RE2. RE3)	12
Art. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)	14
Art. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)	15
Art. 11 - DEMOLIZIONI (D)	16
Art. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)	17
Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	18
Art. 14 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL CONTESTO DI INTERVENTO	19
TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	21
Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	22
Art. 16 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	25
Art. 17 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	28
Art. 18 - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI	31
Art. 19 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)	33
Art. 20 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)	36
Art. 21 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)	39
Art. 22 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)	40

Art. 23 - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI DI ORIGINE PRODUTTIVA E/O TERZIARIA ASSOGGETTABILI A INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (A.R.R.) .....	43
Art. 24 - AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RESIDENZIALI E ATTIVITA' RICREATIVE, SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO ESISTENTI (A.T.R.).....	46
Art. 25 - AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RESIDENZIALI E PER ATTIVITA' RICREATIVE E SPORTIVE PRIVATE PREVISTI DAL P.R.G. VIGENTE (A.T.V.) .....	48
Art. 26 - AREA DEL PARCO FAUNISTICO (A.P.F.).....	50
Art. 27 - AREA DESTINATA A INSEDIAMENTI RICETTIVO – ALBERGHIERI E SANITARI DI NUOVA PREVISIONE (A.T.S.) .....	51
Art. 27bis – AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (ASC) .....	54
<i>Art. 27ter – INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' COMMERCIALI</i> .....	55
Art. 28 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.A.).....	57
Art. 29 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.) ED EDIFICI CON CARATTERI ARCHITETTONICI DI VALORE STORICO – DOCUMENTARIO ALL'ESTERNO DEI N.A.F.....	63
TITOLO IV – VINCOLI .....	67
Art. 30 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE E VINCOLI DEFINITI DAL P.R.G.....	68
Art. 31 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO.....	74
Art. 31.1. - PREMESSA.....	74
Art. 31.2. - CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA.....	75
Art. 31.2.1. - Classe I .....	75
Art. 31.2.2. - Classe II .....	75
Art. 31.2.3. - Classe IIIa.....	76
Art. 31.2.4. - Classe IIIb.....	80
Art. 31.2.5. – Carico Antropico .....	82
Art. 31.2.6. – Approfondimenti sulle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art.31 della L.R. 56/77 come da D.G.R. 9 dicembre 2015, n. 18-2555, Allegato 1 .....	85
Art. 31.2.7. – Cronoprogramma .....	86
Art. 31.3. - PRESCRIZIONI GENERALI .....	87

N.B.: con carattere in **grassetto** e ~~barrate~~ sono illustrate le modifiche e integrazioni introdotte successivamente alla proposta tecnica di progetto preliminare;

con carattere in *corsivo* e ~~barrate-doppie~~ sono illustrate le modifiche e integrazioni introdotte successivamente al progetto preliminare;

con carattere in **rosso** e ~~barrate-doppie~~ sono illustrate le modifiche e integrazioni introdotte con il progetto definitivo.

## **TITOLO I – GENERALITA'**

## **Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)**

1. L'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata per mezzo dei contenuti del P.R.G. indicati sugli elaborati grafici prescrittivi e nel testo delle norme di attuazione.
2. Le disposizioni contenute negli elaborati grafici prescrittivi e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali di settore, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.
3. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici prescrittivi di P.R.G. rappresentati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta nella tavola alla scala di maggior dettaglio.

## Art. 2 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

1. I parametri edilizi di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf);
- Altezza della costruzione (H);
- Numero dei piani della costruzione (Np);
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds);
- Superficie coperta della costruzione (Sc);
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che i vani scala e ascensori non costituiscono Sul; si precisa inoltre che le autorimesse fuori terra non costituiscono Sul fino a mq. 25 + 15 di superficie netta (le superfici eccedenti 25 + 15 mq. costituiscono Sul), ~~mentre~~, se interrate le autorimesse non costituiscono Sul in ogni caso, indipendentemente dalla loro dimensione;
- Superficie utile netta della costruzione (Sun);
- Volume della costruzione (V);
- Rapporto di copertura (Rc).

2. I parametri ed indici urbanistici di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Superficie fondiaria (Sf);
- Superficie territoriale (St);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut);
- Indice di densità edilizia fondiaria (If);
- Indice di densità edilizia territoriale (It).

### **Art. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

1. Nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi si applicano sia i parametri edilizi, sia i parametri urbanistici.
2. Nel caso di intervento edilizio diretto, anche se oggetto di titolo abilitativo convenzionato, si applicano i parametri edilizi e i parametri urbanistici *lf* e/o *Uf*.
3. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una superficie attraverso l'applicazione di parametri urbanistici ed edilizi e l'utilizzazione di un volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", escludono ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili, ai fini dei calcoli parametrici e/o "una tantum", le eventuali quantità residue non utilizzate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. La determinazione della superficie delle aree a cui applicare i parametri previsti per le diverse zone avverrà d'ufficio da parte dell'U.T.C. o potrà essere accertata in base a presentazione, da parte dei soggetti aventi titolo, di apposita documentazione catastale probante.



## **TITOLO II – CATEGORIE DI INTERVENTO**

#### **Art. 4 - GENERALITA' RELATIVE AGLI INTERVENTI**

1. Le categorie di intervento sugli immobili sono elencate negli articoli seguenti secondo una progressione crescente, specificando che l'ammissibilità nel testo delle norme di attuazione di una categoria di intervento consente di applicare quelle indicate come di grado inferiore.
2. La norma precedente non si applica nel caso degli elaborati di P.R.G. in cui sono elencate dettagliatamente le categorie di intervento ammesse sui singoli edifici.
3. L'applicazione delle categorie di intervento ammissibili comporta comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dagli organi comunali deputati alla valutazione degli interventi consentiti dal P.R.G. sui beni immobili.; specificatamente sono da salvaguardare e valorizzare gli elementi architettonici, morfologici e tipologici originari degli edifici di antica formazione e sono da eliminare o mitigare gli aspetti di contrasto con i caratteri di valore del contesto urbano o extraurbano.
4. I progetti di intervento su edifici o manufatti di costruzione risalenti a periodi antecedenti il 1945 devono essere corredati di documentazione fotografica che consenta di valutarne aspetti di pregio o di valore documentario di cui, in sede di rilascio di titolo abilitativo, potrà essere prescritta la conservazione, riqualificazione e/o valorizzazione.
5. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale e dei suoi organi consultivi e operativi richiedere la presentazione di documentazione fotografica anche per edifici o manufatti di epoca successiva al 1945.
6. Ogni titolo abilitativo e provvedimento relativi all'esecuzione degli interventi esposti negli articoli seguenti, può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di sistemazione dell'area e del contesto relativi all'intervento, compresa la rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, vegetazione, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato in contrasto con l'interesse pubblico espresso anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
7. Per quanto non specificato nel testo degli articoli seguenti, si fa riferimento alla circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.5.1984 e al D.P.R. 380/2001.

8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale avvalersi, qualora ritenuto necessario, del parere della Commissione Locale per il Paesaggio, anche su immobili non rientranti nelle categorie di vincolo paesaggistico previste da disposizioni legislative e/o normative.

## **Art. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

1. Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
2. Sono considerati di MO:
  - la riparazione o la sostituzione parziale di serramenti, ringhiere, balconi e scale con i materiali e secondo il disegno originari;
  - il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;
  - la riparazione e la sostituzione di grondaie, pluviali, lattonerie, comignoli ed esalatori;
  - la riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto e della coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originari;
  - la formazione o la chiusura di aperture interne all'unità immobiliare;
  - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
  - la riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di solai non portanti;
  - la riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici e per le comunicazioni, termici, delle forniture energetiche, di ascensore, che non comportino modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
  - la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
  - la riparazione delle recinzioni con i materiali e secondo il disegno originari;
  - le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

## **Art. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

1. Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Sono considerati di MS:
  - il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti e la tinteggiatura degli edifici;
  - la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterni;
  - il rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente;
  - il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti posizionamento e caratteri originari e senza eliminazione o nuova formazione di aperture esterne;
  - la formazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti di tramezzature;
  - le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, e alla funzionalità distributiva delle unità immobiliari;
  - l'installazione e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnologici con le opere inerenti, con le necessarie modifiche interne e la realizzazione degli indispensabili volumi tecnici;
  - per gli edifici produttivi le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di qualsiasi natura e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

## **Art. 7 - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)**

1. Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono considerati di RC1:
  - il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
  - il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali, comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;
  - il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
  - il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
  - il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;
  - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.
3. Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rinnovo degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.

4. Sono considerati di RC2:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
- il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
- limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
- la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
- le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
- il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
- la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
- l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

## **Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 . RE2. RE3)**

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi e i manufatti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio o manufatto in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Sono classificati quali interventi di tipo RE1:
  - il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne (con conservazione degli elementi di pregio);
  - il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;
  - le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e di nuovi collegamenti distributivi verticali e orizzontali;
  - la realizzazione di soppalchi consentiti dal regolamento edilizio, secondo i parametri e le norme stabiliti dal P.R.G.;
  - la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni (con attenzione al risultato compositivo dei prospetti);
  - le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;
  - l'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
  - la modificazione e l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari per la funzionalità di impianti e reti possono essere collocati all'esterno degli edifici.
4. Sono classificati quali interventi di tipo RE2:
  - il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti (anche se aperti su uno o più lati purché risultino geometricamente identificabili), mediante tamponamenti e/o



serramenti, da definire nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici preesistenti e/o circostanti;

- limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di innalzamento di m. 1.00.

5. Sono classificati quali interventi di tipo RE3:

- la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente (ai sensi del D.P.R. 380/2001).

## **Art. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)**

1. Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare un volume preesistente mediante la sua estensione in senso orizzontale o verticale, ovvero per mezzo della chiusura di spazi aperti (su due o più lati) .
2. Nelle presenti norme di attuazione sono specificati, nei singoli articoli, i parametri secondo cui determinare la dimensione di ampliamenti e sopraelevazioni.
3. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti; nel caso di preesistenti aspetti negativi gli interventi dovranno risultare migliorativi.

## **Art. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

1. Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici e manufatti, privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.
2. La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita, dove specificato dalle presenti norme di attuazione, "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume -V-, superficie utile lorda -Sul- e superficie coperta -Sc-), se contenuta nei limiti dimensionali prescritti. Le parti eccedenti i limiti dimensionali prescritti sono escluse dalla "franchigia" e dovranno risultare compatibili con i parametri previsti dalle norme di attuazione.

## **Art. 11 - DEMOLIZIONI (D)**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione (D+NC), che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di titolo abilitativo.

## **Art. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)**

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso la modificazione funzionale di un edificio, o di una parte di edificio, nel passaggio da una ad un'altra delle destinazioni riassunte nell'elenco seguente:
  - residenza stabile;
  - accessori della residenza;
  - residenza temporanea;
  - funzioni agricole e residenza rurale;
  - funzioni produttive artigianali e industriali;
  - funzioni terziarie commerciali;
  - funzioni terziarie direzionali e di servizio private;
  - funzioni turistico-ricettive;
  - servizi sociali e attrezzature pubbliche.
  
2. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di titolo abilitativo o di presentazione di dichiarazioni e certificazioni per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento (sia per quanto riguarda lo stato di fatto sia per quello risultante a seguito dell'intervento stesso).

### **Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di opere, anche con la modificazione, oltre che di edifici e manufatti, del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo nei casi indicati specificamente nelle norme di attuazione.

## **Art. 14 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL CONTESTO DI INTERVENTO**

1. Ogni intervento di modificazione del suolo e del contesto, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento stesso, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e di materiali considerati dagli organi comunali competenti in contrasto con interessi pubblici, in riferimento ad aspetti funzionali e di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche previsioni in merito alla sistemazione del contesto di riferimento, all'arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, salvo dimostrate esigenze di miglioramento e/o messa in sicurezza del territorio.
4. E' vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità esistente, salvo i casi in cui ciò risulti previsto dal P.R.G. o indispensabile per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
5. In particolare è vietato realizzare nel territorio artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze di costruzioni quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.
6. Al fine di perseguire la mitigazione dell'inquinamento luminoso, nella progettazione dell'illuminazione artificiale sono da preferire sorgenti di illuminazione che riducano il disturbo luminoso, come quelle a vapori di sodio ad alta pressione, mantenendo un orientamento del fascio luminoso verso il basso, non oltre i 60° dalla verticale. L'illuminazione esterna non deve inoltre illuminare le aree boscate circostanti gli edifici.
7. Nel caso siano previste, o si rendano necessari, interventi riguardanti l'arredo a verde o più in generale la realizzazione di opere che prevedono l'uso di vegetali nelle aree oggetto d'intervento edilizio o urbanistico, sarà effettuata una specifica progettazione redatta da tecnico abilitato che si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
  - ridurre il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo, limitandolo allo stretto necessario, al fine di favorire il deflusso naturale delle acque meteoriche;

- scegliere, dove possibile, arbusti ed alberi in grado di fungere da alimento per l'avifauna (specie con frutti soprattutto a bacca);
- nell'utilizzo di specie alloctone evitare l'introduzione di specie in grado di riprodursi in natura per evitare la diffusione di specie non locali, tenendo conto delle indicazioni contenute nella D.G.R. n. 33-5174 del 12/02/2017 relativa alle specie vegetali esotiche invasive;
- evitare il più possibile l'utilizzo di recinzioni per delimitare i confini di proprietà al fine di favorire il transito degli animali selvatici e comunque se ritenute necessarie utilizzare strutture che consentano il transito di animali di piccola taglia, in alternativa è da preferirsi la realizzazione di siepi di confine con utilizzo di specie preferibilmente autoctone in grado di fornire sostentamento all'avifauna, lo stesso dicasi per gli eventuali frangivento.



## **TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

## Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Le norme di attuazione del P.R.G. indicano, per ciascuna parte del territorio, le destinazioni d'uso proprie e compatibili (e specifica eventualmente le destinazioni non ammesse).
2. Le categorie di destinazione d'uso del suolo previste dal P.R.G. sono:

a) usi pubblici:

**destinazioni proprie:**

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e strutture commerciali pubbliche)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici

**destinazioni compatibili:**

- attrezzature pubbliche (o private convenzionate) per la fornitura di servizi agli utenti di aree e strutture classificate sopra tra le destinazioni proprie

b) usi residenziali:

**destinazioni proprie:**

- residenza stabile
- residenza temporanea
- accessori della residenza

**destinazioni compatibili:**

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- attrezzature di servizio
- autorimesse collettive pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e di somministrazione **e ristorazione**
- attrezzature pubbliche e private ricreative, assistenziali, sportive, culturali, associazionistiche, sanitarie, di rappresentanza, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico

- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive **e di affittacamere**
- attività professionali

c) usi produttivi:

**destinazioni proprie:**

- impianti industriali
- laboratori artigianali

**destinazioni compatibili:**

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- spazi espositivi e per il commercio diretto di prodotti dell'attività insediata e di prodotti affini
- laboratori di prove, di analisi, di ricerca e sperimentazione connessi alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari
- servizi connessi all'esercizio di attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso (anche di prodotti non connessi ad attività produttive locali)
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive

d) usi terziari:

**destinazioni proprie:**

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo
- attrezzature turistico-ricettive

**destinazioni compatibili:**

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, assistenziali, sanitarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associazionistiche e per attività del tempo libero
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi di somministrazione e ristorazione

- servizi pubblici
- servizi ricettivi e di ospitalità
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- spazi e attrezzature di servizio connesse a funzioni ricettive

e) usi agricoli:

**destinazioni proprie:**

- colture agricole, zootecnia e attrezzature connesse (depositi di attrezzature, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti di animali)
- strutture e attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

**destinazioni compatibili:**

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche, attività agrituristiche.

## Art. 16 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

1. Gli elaborati grafici di P.R.G. classificano le strade, esistenti e di progetto, secondo la seguenti categorie gerarchiche:

S1 – strade sovracomunali

S2 – strada primaria di distribuzione del traffico sul territorio

S3 – strade secondarie di servizio e di accesso agli insediamenti

S4 – strade interpoderali e vicinali e sentieri.

2. Alle categorie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada:

CATEGORIA DI P.R.G.	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
S1	E	C
S2	F	F
S3	F	F
S4	–	–

3. Per ciascuna categoria di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o recinzioni.
4. Nel prospetto seguente sono indicate le categorie di strade pubbliche con i rispettivi valori dimensionali.

CATEGORIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE CODICE STRADA int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA ESTERNI ALLA CARREGGIATA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (4)				
					ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
					PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ.	PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ. casi (1)	casi (2)
		m.		m.	m.	m.	m.	m.	m.
S1	E ----- C	7,50	2	1,50 x 2	3	5	3	10	30
S2	F ----- F	7,00	2	1,50 x 2	1,50 (3)	3	3	10	20
S3	F ----- F	6,00			1,50 (3)	3	3	10	20
S4	/ ----- /	2,50	1	/	1,50	3	3	5	10

(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante titolo abilitativo semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92

(2) riguardano gli altri casi

(3) 2,50 m. nel caso delle strade ove piani di settore o progetti indicano la previsione di pista ciclabile (riducibili a 2,00 m. all'interno del territorio urbano)

(4) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella; per la determinazione del confine stradale in base alle misure sopra prescritte, si fa riferimento alla mezzzeria stradale esistente o di progetto.

5. Nel corso della progettazione esecutiva di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi (anche eventualmente non previsti nella tabella riportata sopra) e/o delle eventuali piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti non acquisite, facenti parte del nastro stradale teorico complessivo, potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi.
6. Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non acquisite o non utilizzate dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei soggetti aventi titolo.
7. Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di arretramento delle costruzioni, prescritte dalla tabella sopra riportata, gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici e manufatti, consentiti dalle presenti norme, potranno avvenire esclusivamente nella parte esterna alla delimitazione del vincolo ovvero in estensione all'allineamento planimetrico della costruzione preesistente.

8. E' ammesso inoltre realizzare ampliamenti della superficie di costruzioni esistenti (nei limiti dei parametri di P.R.G.), anche in deroga alle fasce di arretramento, se ricadenti all'interno della sagoma geometrica definita da spazi porticati, androni, logge e balconi preesistenti.
9. E' ammesso comunque realizzare sopraelevazioni di edifici esistenti (nei limiti dei parametri di P.R.G.), anche in deroga alle fasce di arretramento, se rientranti nel perimetro della proiezione a terra della sagoma dell'edificio preesistente.
10. **Ai sensi dell'art. 27, 3° comma, della L.R. 56/1977** entro le fasce di arretramento prescritte dal presente articolo per edifici, recinzioni e muri di cinta sono ammesse :
  - le opere di servizio della strada;
  - le infrastrutture di urbanizzazione;
  - i canali;
  - le aree di sosta;
  - le opere di sostegno di terreni e manufatti stradali;
  - le aree di distribuzione dei carburanti con i relativi spazi per il soccorso e la riparazione dei veicoli e il servizio agli utenti della strada;
  - le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma;
  - gli accessi carrai e pedonali (i cui cancelli dovranno essere allineati alle recinzioni).

**In ogni caso si applica il contenuto dell'art. 27, comma 3, della L.R. 56/1977.**
11. Non costituiscono variante allo strumento urbanistico le modifiche ai tracciati stradali classificati per categorie sulle tavole di P.R.G. se ricadenti entro i limiti previsti del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento.
12. E' possibile autorizzare deroghe motivate per consentire sul confine stradale effettivo (e non calcolato come nella tabella sopra riportata) la realizzazione di:
  - recinzioni;
  - strutture e murature di sostegno e di contenimento;
  - accessi carrai e pedonali e relative opere connesse.
13. Le deroghe di cui al punto precedente potranno essere rilasciate con esplicita menzione nel titolo abilitativo (o altro atto autorizzativo anche di autocertificazione) dell'impegno che il privato assumerà per sé e per i suoi aventi causa a rimuovere le citate opere concesse in deroga, senza alcun indennizzo, onere e/o spesa per la P.A. qualora abbia luogo l'ampliamento della sede stradale.

## **Art. 17 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

1. Si tratta delle aree destinate alle strutture, alle attrezzature e agli spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana definiti dalla pianificazione.

### **Obiettivi generali**

2. Il piano è orientato al completamento e al miglioramento dei servizi, non solo in termini di standard quantitativi, ma particolarmente per le caratteristiche prestazionali di tali aree.

### **Destinazioni d'uso**

3. Le destinazioni d'uso proprie e compatibili per le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 15.
4. Le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso le norme di attuazione.
5. Nelle aree classificate secondo il presente articolo gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che contempri le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e di cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

### **Tipi di interventi consentiti e parametri di intervento**

6. Le destinazioni specifiche previste sono:
  - a) per gli insediamenti residenziali (indicate sulle tavole grafiche di P.R.G.):
    - aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e normative di settore;
    - aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e normative di settore; in



manca di specifica disciplina, sono da applicare i seguenti parametri:

- RC = 0,50 mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)
  - H = 10,00 m. o pari a maggiori altezze preesistenti (con deroga per strutture che utilizzano tecnologie particolari e impianti tecnici)
- aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, di arredo urbano e per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di somministrazione di alimenti e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
- RC = 0,10 mq./mq.
  - H = 12,00 m. per le attrezzature sportive  
6,00 m. per gli interventi edilizi per i servizi
- aree per parcheggi destinati a spazi per la sosta di veicoli in superficie e all'installazione di autorimesse collettive interrato; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico.  
In questo caso la realizzazione delle autorimesse private interrate è assoggettata a convenzionamento per la realizzazione e la cessione in forma gratuita al Comune dei parcheggi pubblici di superficie.

b) per gli insediamenti produttivi (prescritte dalle presenti norme):

- la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale destinata agli interventi per nuovi impianti produttivi;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia generale o/e di ampliamenti, la misura della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico non sarà inferiore al 20% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al parametro di rapporto di copertura stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali (prescritte dalle presenti norme):

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme di attuazione e specifiche leggi di settore prevalenti; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali destinazioni d'uso sono proprie o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà della superficie, fatto salvo il rispetto della legge 122/89.

### **Prescrizioni particolari**

7. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di legge non individuate in cartografia e poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:
  - di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
  - nei casi in cui tali aree vengano giudicate non idonee, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di proprietà potrà essere sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate dalla Giunta Comunale adeguate alle funzioni richieste, oppure potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato, regolamentato e aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, sulla base dell'effettivo costo delle opere sostitutive.

## **Art. 18 - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI**

1. Si tratta delle aree destinate a:
  - cimiteri
  - edifici e strutture funzionali a impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi
  - edifici e strutture funzionali a captazioni ed impianti della rete idrica
  - impianti per la produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
  - impianti tecnologici per le comunicazioni
  - impianti per la raccolta e il trattamento di materiali solidi.

### **Obiettivi generali**

2. Il P.R.G. prevede la conferma degli impianti urbani e dei servizi tecnologici esistenti.
3. Per le future esigenze di sviluppo di reti e impianti tecnologici, il P.R.G. consente la loro localizzazione secondo criteri di compatibilità con altre funzioni e destinazioni d'uso del territorio.

### **Destinazioni d'uso**

4. Il P.R.G. individua le aree specificamente destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, nel rispetto tuttavia delle norme e dei vincoli operanti su tali aree; i parametri edilizi da applicare sono quelli dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

### **Parametri:**

5. I parametri di intervento sono quelli disciplinati da leggi e norme di settore, salvo quanto specificato al precedente punto 4.

### **Indirizzi**

6. Le infrastrutture sotterranee a rete, le installazioni per il trasporto di energia e gli impianti di telecomunicazione e teletrasmissione possono essere realizzati in tutto il territorio comunale, fermi restando eventuali vincoli di inedificabilità e fatta salva la facoltà per la P.A. di condizionare i propri atti amministrativi per ragioni connesse con la tutela della salute pubblica e della qualità ambientale e paesaggistica.

## **Prescrizioni particolari**

7. Nell'apposito articolo delle norme di attuazione relativo ai vincoli di natura legale, sono indicate le fasce di rispetto operanti per gli impianti urbani.

## **Art. 19 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree connesse alla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza.

Nel presente articolo ricadono anche le aree in corso di edificazione in base a titoli abilitativi rilasciati. Su tali aree si applicano i parametri del P.R.G. vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi in corso e, successivamente all'agibilità, i parametri previsti nel presente articolo.

### **Obiettivi generali**

2. Il PRG prevede la possibilità di riqualificazione delle aree residenziali e contiene previsioni normative di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

Tale adeguamento riguarda sia la possibilità di ampliamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, sia lo sviluppo di funzioni accessorie.

L'incremento di superficie e/o di volume previsto è finalizzato a soddisfare il miglioramento delle esigenze contenendo il consumo di suolo libero.

### **Destinazioni d'uso**

- proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 15 o ad esse assimilabili.
- non ammesse:
  - industrie
  - laboratori artigianali di produzione di beni (ad eccezione di attività preesistenti alla data di adozione del P.R.G. e compatibili, a giudizio delle Autorità competenti, con la funzione residenziale prevalente nel contesto)
  - impianti per allevamenti zootecnici
  - impianti tecnologici fonte di emissioni non compatibili con le norme vigenti.

### **Tipi di interventi consentiti**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC, MD, RU

## Parametri di intervento

- Rc = 50% o pari a maggiore preesistente
- H = 9,00 m. o pari a maggiore preesistente
- ~~UF = 0,20 mq./mq. fino a saturazione della sul ammissibile;~~  
Sul ~~per ampliamento / sopraelevazione di sul esistenti fino al~~  
edifica ~~50% e per aggiungere per la formazione di una nuova unità~~  
bile immobiliare necessaria per esigenze documentare relative alla sdoppiamento del nucleo familiare, è consentito, **anche per mezzo di frazionamento dell'area originaria, in deroga a quanto derivante dall'applicazione di Uf 0,20 mq./mq.,** un incremento massimo della Sul esistente *fino al limite in valore assoluto di 150 m<sup>2</sup>*; per adeguamenti funzionali di edifici esistenti è consentito in ogni caso un incremento della Sul preesistente nella misura di:
  - + 30% per edifici aventi Sul fino a 120 mq.
  - + 20% per edifici superiori a 120 mq. e fino a 300 mq. di Sul
  - +10% per edifici superiori a 300 mq. di Sul
  - + 5% per edifici superiori a 300 mq. di Sul aventi oltre tre piani fuori terra (da utilizzare esclusivamente per funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)  
*un incremento di Sul di 25 m<sup>2</sup> è consentito in deroga alle percentuali indicate sopra*
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5.00 o pari a minore distanza preesistente (è ammessa l'assunzione di distanze inferiori tramite convenzionamento tra aventi titolo su aree confinanti)

## Indirizzi

3. Le aree libere inedificate all'interno dei lotti possono essere utilizzate esclusivamente per la formazione di superfici pavimentate, di superfici a verde e di attrezzature integrative e accessorie della funzione residenziale.

## Prescrizioni particolari

4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE1, RE2, RE3, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri presenti nelle costruzioni e alla configurazione, a interventi attuati, di un edificio avente caratteri architettonici, morfologici e compositivi complessivamente coerenti e omogenei e adeguati alla valorizzazione del contesto.
5. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo le seguenti funzioni e valori:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o, se staccate, con caratteri costruttivi con essi compatibili, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 ciascuna e con altezza massima di m. 2,50 se con copertura piana e m. 2,50 (media) e m. 3,00 (massima) se con copertura a falde inclinate;
  - depositi di attrezzi o di materiali, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di uno per ogni unità immobiliare, realizzati come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di m. 2,50 se con copertura piana e di m. 2,50 (media) e m. 3,00 (massima) se con copertura a falde inclinate;
  - volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% della Sul preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi resi obbligatori da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, al superamento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.
6. Le costruzioni in franchigia dovranno rispettare le distanze dai confini come previsto dalle presenti norme, ovvero le distanze previste dal Codice Civile, con la precisazione che la costruzione a norma di Codice Civile potrà avvenire solo in presenza di convenzionamento tra i confinanti.
7. Le richieste di intervento sugli edifici esistenti che comportino un incremento della Sul dovranno autocertificare che, nel corso della vigenza del precedente P.R.G., non si sia già utilizzato un incremento ulteriore “una tantum”. Sarà comunque permesso un ulteriore incremento di Sul pari alla differenza tra quello previsto a norma del presente P.R.G. e quello già utilizzato in precedenza.

## **Art. 20 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione.

### **Obiettivi generali**

2. Il P.R.G. individua nuove aree da destinare a insediamenti con funzione prevalentemente residenziale, privilegiando il completamento del tessuto urbano (all'interno o in corrispondenza del perimetro del centro abitato esistente) e limitando l'estensione del consumo di suolo nel territorio extraurbano.
3. Il P.R.G. conferma le aree ad uso residenziale previste dal piano previgente che risultino compatibili con obiettivi di contenimento della "dispersione" insediativa.

### **Destinazioni d'uso**

- proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 15 o ad esse assimilabili.
- non ammesse:
  - attività industriali
  - laboratori artigianali di produzione
  - centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti
  - costruzioni per allevamenti zootecnici

### **Tipi di interventi consentiti**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC

### **Parametri di intervento**

- UF = 0,15 mq./mq.
- Rc = 40%
- H = 7,50 m.
- Df = 7,50 m.
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.
- **indice di permeabilità minima del suolo = 40% di SF**



## Indirizzi

4. In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al precedente art. 17 punto c).

## Prescrizioni particolari

5. Le destinazioni d'uso, classificate come compatibili al precedente articolo 15, potranno essere insediate in misura non superiore al 50% della Sul edificabile di ciascuna area indicata unitariamente dal P.R.G.
6. In caso di A.C.R. identificate dal P.R.G. con apposita perimetrazione, che comprendono anche previsioni di destinazioni d'uso pubbliche, si farà ricorso a permesso di costruire convenzionato, contenente le prescrizioni per determinare le modalità di attuazione e cessione delle parti vincolate.
7. E' esclusa la tipologia di edifici con alloggi "a schiera".
8. **Nel caso di interventi di nuova costruzione contenenti requisiti di efficienza energetica, derivanti da previsioni di PAES, l'indice UF può essere incrementato di un "bonus" pari al 10%.**
9. **Nella progettazione degli interventi per la realizzazione di edifici e manufatti dovrà essere posta attenzione alla compatibilità con le caratteristiche del contesto paesaggistico (urbano e/o extraurbano).**
10. **Nelle aree edificabili in prossimità dei N.A.F. il progetto di edifici e manufatti dovrà fare riferimento alle caratteristiche morfologiche, compositive e materiche che contraddistinguono il patrimonio edilizio di antica formazione (anche attraverso la loro interpretazione e traduzione in chiave contemporanea).**
11. **Per le aree ricadenti entro il territorio classificato dal Piano Territoriale Provinciale come "aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" gli elaborati di progetto dovranno essere corredati di studi e analisi preliminari volti a definire le scelte di inserimento nel contesto paesaggistico delle nuove opere.**
12. **Con riferimento alle leggi 765/1967 e 122/1989, nella realizzazione di nuove costruzioni in ampliamento per il tessuto consolidato è d'obbligo prevedere spazi privati per la sosta di autoveicoli nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> nell'ambito dell'intervento o entro 500 m. di raggio.**

13. Per le aree ACR n. 8 e n. 10 nell'attuazione delle previsioni di piano è da evitare la cancellazione definitiva di elementi residui di connessione ecologica ancora presenti (con particolare riferimento a filari alberati e a superfici verdi di rilevanza paesaggistica).

**Art. 21 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A  
S.U.E. (A.N.R.)**

SOPPRESSO

## **Art. 22 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)**

1. Il P.R.G. classifica quali IP le parti del territorio comunale, prevalentemente utilizzate per l'insediamento di attività economiche operanti nella produzione di beni e/o servizi.

### **Obiettivi generali**

2. Il PRG è orientato a localizzare nelle aree IP le funzioni connesse con le attività economiche, sia di tipo produttivo che di servizio, consentendo l'insediamento e la trasformazione di tutte le tipologie funzionali, purché compatibili con la tutela della salute e dell'ambiente.
3. L'insediamento di nuove attività, l'ampliamento e la trasformazione delle attività esistenti sono connessi a un processo di valorizzazione e riqualificazione di aree, infrastrutture, costruzioni e manufatti.

### **Destinazioni d'uso**

- proprie e compatibili:

- insediamenti che riguardano l'attività industriale ed artigianale, lo stoccaggio, la distribuzione e il commercio all'ingrosso, le attività direzionali di servizio ed espositive connesse a quelle produttive, la produzione di servizi terziari; strutture ricettive; commercio al dettaglio che implica l'utilizzazione di ampie superfici di magazzino ed esposizione (riferito alla commercializzazione di materiali e prodotti per l'edilizia, di veicoli, mezzi di trasporto e movimento terra, di attrezzature agricole, di imbarcazioni, di arredi) gli insediamenti commerciali compatibili con la classificazione secondo i criteri di cui all'art. 8, comma 3° del D.Lgs. 114/1998;
- quelle di cui al punto c) del precedente Art. 15 o ad esse assimilabili;
- edifici destinati a produzione di servizi terziari, alle persone e alle imprese.

- non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità immobiliare produttiva o commerciale, di Sul pari o inferiore a mq. 150, e comunque non superiore ad 1/5 della superficie coperta destinata all'attività produttiva); la Sul dell'alloggio va computata con l'osservanza dei parametri di cui al presente articolo
- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, il confezionamento e l'immagazzinaggio di prodotti di origine agricola e

zootecnica)

### **Tipi di intervento consentiti**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC, MD, RU.

### **Parametri di intervento**

- Rc = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento “una tantum” del 10% della superficie coperta esistente per il completamento o l'ampliamento di impianti e spazi destinati alle attività
- H = 10,00 m., salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, magazzini automatizzati, carri ponte, tralicci, e simili)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

### **Indirizzi**

4. Nel caso di interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D+NC, RU su aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di arbusti e di alberi d'alto fusto sempre verdi, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.
5. La realizzazione di interventi edilizi di RE2, RE3, A, S, NC, D+NC, RU dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

### **Prescrizioni particolari**

6. Nel caso di interventi di tipo A, S, NC, D+NC, RU dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 17, punto b) e/o punto c) in base alle destinazioni d'uso previste.
7. Per le aree classificate quali I.P. poste a confine di aree con destinazioni residenziali dovranno essere messi in atto i seguenti provvedimenti:
  - insonorizzazione degli edifici fino a verificare un limite di emissioni acustiche idoneo con le funzioni presenti o previste dal P.R.G. sulle aree confinanti;

- abbattimento delle emissioni nell’atmosfera potenzialmente interferenti con le funzioni presenti o previste sulle aree confinanti;
  - formazione di schermature vegetali idonee alla riduzione dell’impatto visivo degli insediamenti produttivi dalle aree confinanti;
  - messa in atto di eventuali provvedimenti necessari alla sicurezza e alla moderazione del traffico indotto dalle attività insediate;
  - regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche secondo quanto richiesto dalle norme vigenti al fine di ridurre il rischio di contaminazione dell’acquifero superficiale.
8. Nel caso di insediamento di nuove attività economiche, realizzato attraverso il riuso di edifici esistenti e/o attraverso la costruzione di nuovi edifici, è attribuito un parametro maggiorato  $R_c = 75\%$  nel caso in cui gli interventi prevedano il ricorso a criteri di “progettazione sostenibile” secondo il seguente elenco:
- realizzazione di reti idriche separate per usi civili e produttivi e/o di riutilizzo di acque di scarico e meteoriche per gli usi consentiti;
  - predisposizione di “isola ecologica” per la selezione e il trattamento dei rifiuti;
  - verifica di efficienza dei processi energetici e/ ricorso a fonti rinnovabili;
  - utilizzazione di provvedimenti per la riduzione dell’impatto acustico di veicoli e macchinari;
  - previsione di interventi per la mitigazione dell’impatto visivo degli insediamenti.
9. L’Amministrazione Comunale potrà prevedere la predisposizione di un apposito regolamento per la classificazione degli interventi di “progettazione sostenibile”.

## **Art. 23 - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI DI ORIGINE PRODUTTIVA E/O TERZIARIA ASSOGGETTABILI A INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (A.R.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali A.R.R. le parti del territorio comunale, occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati, o situati all'interno di aree a diversa prevalente destinazione, individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e riuso; per tali aree il P.R.G. prevede il mantenimento delle funzioni preesistenti, ovvero il riuso delle aree con nuove funzioni.

### **Obiettivi generali**

2. Gli interventi previsti dal P.R.G. sulle aree A.R.R. hanno la finalità di riqualificare gli spazi urbani attraverso la sostituzione delle preesistenze e il riuso degli spazi.
3. Trattandosi di interventi di riqualificazione, i progetti di trasformazione dovranno garantire il miglioramento degli aspetti funzionali e la valorizzazione degli spazi urbani.
4. In attesa dell'attuazione degli interventi di trasformazione è consentita la continuazione delle attività esistenti, secondo le norme di attuazione relative alla classificazione del suolo dello stato di fatto riportata sugli elaborati di P.R.G.

### **Destinazione d'uso**

- proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto c) e al punto d) del precedente articolo 15 (e a esse assimilabili) nel caso di conferma delle destinazioni d'uso preesistenti appartenenti a tali categorie
  - quelle di cui al punto b) del precedente articolo 15 (e a esse assimilabili) se conseguenti a intervento di riuso e di riqualificazione
- non ammesse:
  - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
  - insediamento di nuove attività produttive su aree dismesse se non compatibili con la vicinanza di usi residenziali e con le funzioni presenti nel contesto circostante.

### **Tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC, MD, RU.

### **Parametri:**

- per destinazioni d'uso di cui al punto c) e d) del precedente art. 15, valgono i parametri stabili all'art. 22 “aree per l' insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi”
- per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 15, conseguenti ad interventi di riuso e di riqualificazione, valgono i parametri seguenti:
  - Rc = 40%
  - H =
    - 9,00 m. nel caso di demolizione e successiva nuova costruzione (salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme, determinate in piani f.t.);
    - pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia
  - UT = 0,20 mq./mq.
  - D = 10,00 m. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
  - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
  - Dc = 5,00 m.

### **Prescrizioni particolari:**

5. Le norme contenute nelle schede di area prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
6. Nelle aree classificate al presente articolo è ammessa l'utilizzazione degli incrementi di Sul derivanti dall'applicazione della perequazione dei diritti edificatori e di “bonus di sostenibilità” previsti dalle presenti norme.
7. Gli interventi di riuso e riqualificazione per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente articolo 15, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (ove indicato sulle tavole di P.R.G.) con vincolo di convenzionamento, nella misura minima del 30%, della Sul residenziale realizzabile; sulle aree A.R.R. individuate dal P.R.G. senza prescrizione di S.U.E., gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.
8. Per le aree dove è indicata la previsione di strumento urbanistico esecutivo è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha



facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso può essere escluso il convenzionamento del 30% della Sul residenziale se, attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta (e corrisposta dai soggetti attuatori) al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento, calcolata per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.

9. Nel caso di interventi di riuso e riqualificazione per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art. 17 punto c) precedente; per le nuove destinazioni d'uso residenziali dovranno essere reperiti standard secondo quanto indicato dalle schede d'area o, ove non indicati, in misura di 15 mq./abit. (1 abitante: equivalente a 40 mq. di Sul) da destinare a servizi prescelti dall'A.C. Tali aree dovranno essere prioritariamente reperite all'interno dell'area oggetto di riuso e riqualificazione. Nei casi in cui tali aree risultino inidonee, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di intervento potrà essere sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate adeguate dall'Amministrazione Comunale o verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati all'acquisizione e/o realizzazione di aree a standard pubblici. Il relativo importo è determinato e aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.
10. A seguito di interventi di riuso e riqualificazione, la destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 50% della sul ottenuta, la destinazione terziaria non potrà essere superiore al 50% della Sul ottenuta.
11. **Nel caso di interventi di nuova costruzione contenenti requisiti di efficienza energetica, derivanti da previsioni di PAES, l'indice UT può essere incrementato di un "bonus" pari al 10%.**
12. Nel caso di interventi relativi ad aree rientranti nel perimetro del vincolo cimiteriale di 200 m., ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977, nuovi edifici potranno essere previsti esclusivamente all'esterno di tale perimetro, fermo restando che ai fini del calcolo dell'applicazione dei parametri si farà riferimento all'intera area.

## **Art. 24 - AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RESIDENZIALI E ATTIVITA' RICREATIVE, SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO ESISTENTI (A.T.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali A.T.R. le aree occupate dagli insediamenti e dalle strutture sportive dell'impianto golfistico.

### **Obiettivi generali**

2. Il P.R.G. prevede la conferma delle destinazioni d'uso in atto, con possibilità di adeguamento funzionale di edifici e strutture.

### **Destinazioni d'uso**

- proprie e compatibili:
  - impianti e strutture direttamente connesse con la pratica sportiva del golf;
  - impianti e strutture connesse con attività sportive e ricreative a cielo aperto;
  - attività di servizio, di assistenza, di ristoro, di commercio connesse all'utenza degli impianti e delle strutture per la pratica del golf, di attività sportive e ricreative;
  - insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero;
  - insediamenti residenziali esistenti (di tipo temporaneo e/o permanente) e relativi accessori.
- non ammesse:
  - laboratori per la produzione di beni e/o servizi non compatibili con la funzione residenziale;
  - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso;
  - attività commerciali (escluse unità di vicinato della tipologia indicata come propria e compatibile);
  - impianti e costruzioni per attività agricole e zootecniche

### **Tipi di intervento consentiti**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC

### **Parametri di intervento**

- Uf = pari all'esistente con un incremento per adeguamenti funzionali del 10% per ciascuna destinazione d'uso e per ciascuna unità immobiliare (non cumulabile e/o trasferibile su

diverse unità immobiliari, in particolare gli edifici con destinazione esistente di residenza temporanea e/o permanente potranno fruire dell'incremento del 10% per l'adeguamento di ciascun alloggio)

- Rc = pari all'esistente con un incremento massimo complessivo del 10%
  - H = pari all'esistente per ciascuna unità immobiliare
  - Df = 5,00 m. o pari a minore preesistente
  - Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
  - Dc = 10,00 m.
3. *Per la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero e dei servizi connessi è prevista la possibilità di interventi di nuova costruzione NC secondo i seguenti parametri:*
- *Sul totale ammessa: m<sup>2</sup> 2.500*
  - *Rc aggiuntivo a quello previsto generale: 5%*
  - *H: 10,00 m.*
  - *Df: 5,00 m.*
  - *Dpf: secondo D.M. 2.4.68 n. 1444*
  - *Dc: 10,00 m.*

#### **Indirizzi**

4. Le aree libere possono essere utilizzate per gli impianti sportivi e ricreativi, le strade e le aree di sosta, la formazione di superfici pavimentate, di superfici a verde e di attrezzature integrative e accessorie delle funzioni ammesse (impianti tecnologici, aree attrezzate per la raccolta di rifiuti, strutture coperte e aperte per il rimessaggio temporaneo di veicoli e simili).

#### **Prescrizioni particolari:**

5. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D+NC dovranno essere caratterizzati da aspetti architettonici, morfologici e compositivi complessivamente coerenti e omogenei e adeguati alla valorizzazione del contesto.
6. *La realizzazione della nuova costruzione a uso ricettivo di tipo alberghiero dovrà essere improntata a caratteri idonei per l'insediamento nel contesto, per mezzo di morfologia coerente con le caratteristiche del suolo e/o tipologia riconducibile a insediamenti di origine rurale rilevabili nel contesto collinare.*

## **Art. 25 - AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RESIDENZIALI E PER ATTIVITA' RICREATIVE E SPORTIVE PRIVATE PREVISTI DAL P.R.G. VIGENTE (A.T.V.)**

1. Il P.R.G. conferma la previsione dello strumento urbanistico comunale vigente destinata ad insediamenti turistico-residenziali e strutture per attività ricreative e sportive.

### **Destinazioni d'uso**

- proprie e compatibili:
  - impianti e strutture direttamente connesse con attività sportive e ricreative;
  - attività di servizio, di assistenza, di ristoro, di commercio connesse all'utenza degli impianti e delle attrezzature sportive e ricreative;
  - insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero;
  - insediamenti residenziali (di tipo temporaneo e/o permanente) e relativi accessori.
- non ammesse:
  - laboratori per la produzione di beni e/o servizi non compatibili con la funzione residenziale;
  - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso;
  - attività commerciali (escluse unità di vicinato della tipologia indicata come propria e compatibile);
  - impianti e costruzioni per attività agricole e zootecniche (salvo quelli destinati ad attività sportive).

### **Tipi di intervento consentiti**

NC (successivamente alla costruzione: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S)

### **Parametri di intervento**

- Uf = per insediamenti turistico-ricettivi, residenziali e relativi accessori volume massimo consentito = 21.000 mc.
- Rc = per impianti e strutture connesse ad attività sportive e ricreative superficie coperta massima complessiva = 1.000 mq.  
= per insediamenti turistico-ricettivi, residenziali e relativi accessori = 20% (da calcolare rispetto alla superficie con destinazione d'uso specifica)

- H = 8,00 m.
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n. 1444
- Dc = 10,00 m.

### Prescrizioni particolari:

2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, ad eccezione di quelli di recupero degli edifici esistenti, sono subordinati ~~alla~~ *alla formazione di piano particolareggiato ~~vigente~~ coerente all'ultima convenzione in essere.*
3. La realizzazione di aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico è (destinata a verde e parcheggi) ~~rispettivamente nella misura di 60.000 m<sup>2</sup> e 5.000 m<sup>2</sup> da localizzare (a titolo perequativo/compensativo) e secondo la previsione del~~ *deve avvenire secondo quanto stabilito nell'ultima convenzione valida relativa all'attuazione del piano particolareggiato ~~vigente~~. In particolare aree ad uso pubblico da cedere al Comune pari a m<sup>2</sup> 8.750, aree già monetizzate m<sup>2</sup> 9.599 (eventuali varianti al piano particolareggiato non potranno prevedere la riduzione della dimensione di tali aree).*
4. Il piano particolareggiato è vincolato al rispetto delle indicazioni dello studio di fattibilità urbanistica e ambientale ~~contenute nella relazione del P.R.G. ~~vigente~~~~, riguardanti la salvaguardia degli elementi di interesse paesaggistico e ambientale presenti nell'area quali boschi, siepi e filari alberati.
5. ~~La realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali o turistico ricettivi alberghieri è condizionata alla contestuale realizzazione di impianti e strutture per le attività sportive o ricreative o delle aree standard previste dal piano particolareggiato nella misura sopra indicata.~~

## **Art. 26 - AREA DEL PARCO FAUNISTICO (A.P.F.)**

1. Il P.R.G. conferma la previsione dello strumento urbanistico comunale vigente destinata a parco faunistico.

### **Destinazioni d'uso**

- proprie e compatibili:
  - percorsi pedonali e di servizio e parcheggi di uso pubblico con pavimentazioni permeabili;
  - recinzioni trasparenti;
  - tettoie e piccoli fabbricati di servizio (secondo i parametri indicati di seguito)
- non ammesse:
  - tutte le destinazioni d'uso non indicate tra quelle proprie e compatibili

### **Tipi di intervento consentiti**

NC (successivamente alla costruzione: MO, MS, RE1, RE2, RE3, A)

### **Parametri di intervento**

- Rc = valore massimo assoluto: ~~500~~ 1.000 mq.
- H = 4,00 m.

### **Prescrizioni particolari:**

2. Nelle aree del parco faunistico è escluso qualunque intervento di alterazione dello stato naturale dei luoghi eccedente quanto indicato sopra.

## **Art. 27 - AREA DESTINATA A INSEDIAMENTI RICETTIVO – ALBERGHIERI E SANITARI DI NUOVA PREVISIONE (A.T.S.)**

1. Nelle tavole di PRG è perimetrata con apposita simbologia ✳ l'area destinata a insediamenti ricettivi – alberghieri e sanitari di nuova previsione secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, **così come adeguato con variante parziale attivata nel 2011.**

### **Destinazioni d'uso:**

All'interno dell'area ricettivo – alberghiera e sanitaria gli edifici possono essere destinati a:

- alberghi, camere d'albergo, ristoranti, bar e attrezzature a servizio dei clienti;
- attrezzature e servizi per gli addetti;
- alloggio per il custode e per il direttore del complesso alberghiero che dovrà essere ricompreso nel volume complessivo ammesso;
- strutture e servizi sanitari.

### **Interventi ammessi:**

Il nuovo complesso ricettivo potrà essere costituito da un unico edificio o da più strutture. In ogni caso le nuove edificazioni dovranno essere localizzate fuori dall'area di pertinenza della Cascina Ferdinanda allo scopo di valorizzare e salvaguardare la struttura preesistente, che sarà oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo ~~A~~ RE1.

Nell'area di stretta pertinenza della Cascina Ferdinanda (individuata con simbolo ◆) non sono ammessi interventi. E' unicamente consentita la costruzione di manufatti di collegamento funzionale, alla quota dell'esistente piano terra della cascina, realizzati esclusivamente con materiale trasparente allo scopo di mettere in comunicazione la struttura esistente con i nuovi insediamenti.

**Le parti degradate e/o irrecuperabili dell'edificio di valore ambientale dovranno essere salvaguardate e fedelmente ricostruite.**

Interventi al piano interrato non potranno essere realizzati a causa della soggiacenza ridotta della falda e comunque si dovrà fare riferimento a quanto indicato dall'indagine geotecnica *da effettuare preliminarmente, prima dello sviluppo progettuale*, così come previsto nella relazione geologica e geologico tecnica facente parte del P.R.G.

### **Parametri di intervento:**

Gli interventi edificatori sono subordinati al rispetto dei seguenti indici:

- If = Volume nuovo: max 15.000,00 mc
- H = Altezza: dovrà essere verificata la percezione visuale del manufatto dalla strada provinciale e dalla campagna, in modo che l'edificio esistente costituisca il volume emergente sull'intero complesso, pertanto l'altezza degli edifici dovrà essere inferiore all'altezza del corpo centrale della Cascina Ferdinanda, ad eccezione delle sole necessità per realizzazione di impianti tecnologici mantenendo l'esistente differenza di quota del piano di campagna.
- Rc = max 30% dell'intera area asservita (compresa la Cascina Ferdinanda)

### **Prescrizioni particolari:**

2. Il progetto edilizio dovrà utilizzare tipologie edilizie ed architettoniche coerenti con le preesistenti ed essere corredato da una puntuale indagine forestale.
3. L'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato unico.
4. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e figurative della Cascina Ferdinanda, utilizzando materiali e finiture tipiche del luogo, in modo da rendere gli interventi di nuova edificazione omogenei ai colori, ai materiali e alla struttura presente nel contesto e riducendo al minimo l'impatto ambientale.
5. Dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione di accorgimenti per il risparmio energetico; l'utilizzazione di impianti solari non dovrà essere percepibile e/o interrompere i coni visuali
6. Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a giardino con essenze autoctone; dovrà essere prevista la disposizione di aree a parcheggio e di viali pedonali.
7. Su tali aree potranno essere costruite piscine esclusivamente entroterra e aree sportive con relativi servizi; tali attrezzature dovranno essere realizzate nel pieno rispetto dell'ambiente circostante, utilizzando materiali idonei e a ridotto impatto ambientale all'interno del rapporto di copertura e della cubatura prevista.



8. Allo scopo di non interrompere la lettura del paesaggio agrario, dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione delle recinzioni, che dovranno essere realizzate con strutture ambientalmente compatibili che consentano il transito degli animali eventualmente con siepe viva e/o essenze arboree autoctone.
9. La fascia boscata presente all'interno dell'area sarà rilocalizzata e ampliata rispetto a quella esistente, lungo il cavo irriguo e lungo la strada interpoderale, in modo da creare una corona verde di mitigazione per l'intero complesso e ridurre quindi gli impatti eventualmente prodotti all'interno dell'intervento previsto; la fascia arborea è inedificabile e dovrà rimanere allo stato naturale.
10. Le aree a standard, la cui dimensione è prevista dalla legge, sono ricavate all'interno del lotto; è comunque ammessa la monetizzazione delle stesse per concorrere alla realizzazione di aree pubbliche così come previste dal P.R.G.

**Art. 27bis – AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (ASC)**

- 1. Il P.R.G. classifica quali A.S.C. le parti del territorio comunale ove esistono o sono previsti impianti privati destinati ad attività scolastiche, culturali e sociali.**

**Destinazioni d'uso proprie e compatibili:**

- **attrezzature scolastiche;**
- **edifici per attività culturali e sociali.**

**Tipi di intervento consentiti**

**MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D**

**Parametri di intervento:**

- **Uf = 0,35 mq./mq.**
- **Rc = 25% di SF**
- **H = 7,50 m.**
- **Df = 10,00 m.**
- **Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444**
- **Dc = 5,00 m.**

**Art. 27ter – INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' COMMERCIALI**

1. *Le planimetrie di P.R.G. riportano la perimetrazione dell'addensamento di tipo A1 relativo al nucleo di Agrate.*
2. *Ai sensi della D.C.R. n. 563 – 13414 del 20.10.1999 e s.m.i. nell'ambito dell'addensamento A1 sono previste le seguenti tipologie:*
  - a) *esercizi di vicinato;*
  - b) *medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista ed extralimentare (M-SAM e M-SE);*
  - c) *centri commerciali comprendenti medie strutture di vendita (M-CC).*

**ADDENSAMENTI DI TIPO A1**

<i>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</i>	<i>SUPERFICIE VENDITA (mq)</i>
<i>VICINATO</i>	<i>fino a 150</i>
<i>M-SAM1</i>	<i>151-250</i>
<i>M-SAM2</i>	<i>251-900</i>
<i>M-SE1</i>	<i>151-400</i>
<i>M-SE2</i>	<i>401-900</i>
<i>M-CC</i>	<i>151-1500</i>

3. *Ai sensi dell'art. 14 dell'allegato alla D.C.R. n. 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i. è consentito il riconoscimento della localizzazione L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 15 dello stesso allegato a condizione che il P.R.G. preveda le destinazioni d'uso di cui all'art. 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcune possibilità di deroga, così come previsto all'art. 30.*

*L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati; il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.*

*In vista del potenziale riconoscimento della localizzazione L1, per tale ambito sono previste le seguenti tipologie:*

- a) esercizi di vicinato;*
- b) medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista ed extralimentare (M-SAM e M-SE);*
- c) centri commerciali comprendenti medie strutture di vendita (M-CC).*

#### **LOCALIZZAZIONI DI TIPO L1**

<b>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</b>	<b>SUPERFICIE VENDITA (mq)</b>
<i>VICINATO</i>	<i>fino a 150</i>
<i>M-SAM1</i>	<i>151-250</i>
<i>M-SAM2</i>	<i>251-900</i>
<i>M-SAM3</i>	<i>901-1500</i>
<i>M-SE1</i>	<i>151-400</i>
<i>M-SE2</i>	<i>401-900</i>
<i>M-SE3</i>	<i>901-1500</i>
<i>M-CC</i>	<i>151-1500</i>

4. *Per quanto non indicato dal presente articolo vale la regolamentazione normativa di settore vigente al momento di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi.*

## Art. 28 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.A.)

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.A.), le parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo – zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
2. La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto, ovvero quello previsto a seguito di cambiamenti colturali in progetto.

### Obiettivi generali

3. Il P.R.G. individua come elemento di tutela del sistema ambientale generale del territorio extraurbano il mantenimento delle attività agro-zootecniche nel territorio agricolo.

### Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
  - quelle compatibili con i contenuti dell'art. 25 della L.R. 56/1977

### Tipi di interventi consentiti

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, D+NC

### Parametri di intervento

4. Per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:
  - a) terreni a colture protette in serre fisse IF = 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate IF = 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) terreni a colture legnose specializzate IF = 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - d) terreni a seminativo ed a prato IF = 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - e) terreni a bosco, ~~con bosco d'invasione ed a~~ coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole IF = 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
*misura non superiore a 5 ettari per azienda*

- f) terreni a pascolo e prato – pascolo di aziende silvopastorali IF = 0,001 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per abitazioni non superiori a 500 m<sup>3</sup> per ogni azienda
- g) aree boscate inserite nella matrice naturale primaria art. 2.3.1 e 2.3.8 del P.T.P. inedificabilità

5. Per il calcolo dell'edificabilità delle abitazioni rurali, *degli edifici e dei manufatti a servizio dell'attività agricola e zootecnica* è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda presenti nel territorio comunale ~~o nei comuni confinanti, anche non contigui~~. Il volume adibito a residenza al servizio dell'azienda non deve in ogni caso superare 1.500 mc.

6. *Per le abitazioni rurali, gli edifici ed i manufatti a servizio dell'attività agricola e zootecnica, si devono rispettare i seguenti parametri:*

- Rc = 10% ~~(20% nel caso di presenza di serre fisse)<sup>†</sup>~~
- H = ~~6,00 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)~~  
massimo 2 piani fuori terra di altezza 2,7 m. oltre a sottotetto non abitabile
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

7. *Le abitazioni rurali e gli edifici a servizio dell'attività agricola di nuova costruzione devono avere caratteristiche morfologiche, compositive, tipologiche e materiche coerenti con quelle degli edifici rurali tradizionali, sia in forma di cascina a corte che lineare. E' consentita la realizzazione di serre o tunnel fissi<sup>2</sup> per l'attività orticola e floricola e la realizzazione di tunnel fissi con funzione di magazzino e/o ricovero attrezzi e macchinari.*

## Indirizzi

8. Nelle A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.

<sup>†</sup> ~~Per serre fisso si intendono tutte quelle strutture per la protezione di colture specializzate, dotate di opere di fondazione o di manufatti per l'ancoraggio o l'appoggio al terreno (muri, cordoli, plinti, ecc.)~~

<sup>2</sup> Con il termine fisso si intendono strutture stabilmente ancorate al suolo con opere di fondazione continue o puntuali.

## Prescrizioni particolari

9. Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia.
10. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito regolamento che stabilisca *dettagliatamente* una tipologia comune per le strutture, infrastrutture ed attrezzature nelle A.A. (ad eccezione di quelle specialistiche); che preveda norme comuni a tutte le aziende per la gestione dei reflui e dei rifiuti prodotti in azienda; che stabilisca i parametri massimi dimensionali e temporali per i depositi temporanei di materiali (che saranno comunque consentiti nelle A.A. per i soli materiali aventi attinenza con lo svolgimento delle attività agro – zootecniche e forestali).
11. E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno di A.A. sia per lo svolgimento di attività agro – zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza fissa o temporanea. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona e a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di energia elettrica.
12. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere adeguata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.
13. Il recupero degli edifici rurali, secondo il precedente comma, è ammesso per i manufatti:
  - che abbiano una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del D.M. 5.7.1975;
  - dove sia individuabile con certezza il volume preesistente.
14. Per gli edifici rurali esistenti, oggetto di recupero a fini agrituristiche o residenziali i parametri da applicare sono quelli previsti per le A.E.R., **con un limite massimo di incremento di Sul non superiore al 20%.**
15. Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni; purché in osservanza delle normative di legge che disciplinano i movimenti di terra e le trasformazioni d'uso del suolo.

16. In particolare sono consentite:
- sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.A.);
  - spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboricole da legno)
  - modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti.
17. Per quanto non specificato nelle presenti norme, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.
- 18. Nel caso di attività zootecniche preesistenti all'adozione del P.R.G. sono consentiti l'ampliamento e la realizzazione di ricoveri destinati alla cura e al mantenimento di animali.**
19. *Le concessioni per costruzioni a destinazione residenziale ammessi nelle aree in oggetto possono essere ottenute unicamente dai soggetti indicati nell'art. 25 commi 3-4 della L.R. 56/77 e s.m.i.*
20. *Le concimaie, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale organico consentiti dalla normativa vigente, debbono essere posti al di fuori delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili e non meno di ml 50.00 dalle abitazioni.*
21. *Nel caso di costruzioni di tunnel ad uso di coltivazione o come magazzino, la copertura deve essere mascherata con telo ombreggiante nero o avere una colorazione verde o marrone opaco.*
22. *Nuovi allevamenti, stalle ed attrezzature annesse non potranno sorgere a meno di ml. 100,00, misurati radialmente dal limite delle aree urbane (aree azionate nella cartografia del P.R.G.C.).*
- ~~**23. Per le aree boscate soggette a trasformazione si dovranno effettuare le compensazioni previste dalla normativa forestale ed ambientale vigente.**~~

## AREE BOScate

1. *Il P.R.G. individua sulle tavole ~~PR2~~ PD3 "Carta dei vincoli" le aree boscate, classificate con riferimento alla legislazione vigente (art.3-4 del D.Lgs. 34/2018 del 03/04/2018 e L.R. 4/2009), si precisa che laddove esiste la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso del suolo (~~PR3~~ PD2) si applicano i riferimenti normativi di tale destinazione urbanistica, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04 e della normativa regionale di riferimento.*



*All'atto della richiesta di titoli abilitativi, potrà essere richiesta la verifica dell'effettivo stato della copertura boschiva.*

2. *Nelle aree boscate si applicano le norme del presente articolo:*
  - a) *gli interventi su tali superfici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle normative statali (art. 146 del D.Lgs.42/2004), regionali (L.R. 4/2009 e se del caso L.R. 45/89), provinciali e comunali vigenti ed essere autorizzati dalle autorità competenti;*
  - b) *gli eventuali impatti conseguenti alle trasformazioni dovranno essere compensati a carico del soggetto che intende operare la trasformazione: Le compensazioni dovranno essere di carattere forestale ai sensi della L.R. 4/2009 e relativi regolamenti di attuazione, mentre le eventuali mitigazioni, sempre a carico del richiedente dovranno essere realizzate ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, della DGR n. 23-4637 del 06/02/2017 e della DGR. 33-5174 del 12/06/2017 (riguardante le specie vegetali esotiche invasive del Piemonte).*
  - c) *è necessario che eventuali interventi su tali superfici (esclusi quelli selvicolturali, comunque soggetti a specifica normativa di competenza regionale) siano realizzati sulla base di specifici progetti che prevedano:*
    - *accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza;*
    - *valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori. Particolare attenzione andrà posta nella scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie e valutando la possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale e paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico.*
3. *Nelle aree **boscate** di cui al presente articolo, fatte salve le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:*
  - *gli interventi consentiti in base alla concomitante classificazione delle destinazioni d'uso delle aree riportate sulle tavole Serie ~~PR3~~ PD2, precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04;*

- *le opere previste dal Piano Territoriale o da altri livelli di pianificazione sovraordinata o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;*
  - *le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, realizzate secondo la normativa forestale regionale vigente;*
  - *i percorsi pedonali e ciclabili, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, interdetti al passaggio di veicoli a motore, opportunamente regolamentati e segnalati, con l'avvertenza che nella progettazione di tali percorsi dovrà essere data priorità al recupero della viabilità esistente ed alla realizzazione di percorsi ad uso misto (con finalità di servizio per le attività forestali e di fruizione pubblica), nel rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona; la viabilità dovrà avere densità limitata, rapportata alle effettive esigenze;*
  - *la manutenzione ed il recupero dei manufatti di interesse storico e architettonico, quali cappelle, sentieri selciati, muri in pietra a secco, terrazzamenti, ecc.;*
  - *il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti (anche con cambio di destinazione d'uso) mediante interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona.*
4. **Le zone boscate ed i pascoli percorsi dal fuoco, sono soggetti alla L. 353/2000 "legge quadro in materia di incendi boschivi" e s.m.i.**

## **Art. 29 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.) ED EDIFICI CON CARATTERI ARCHITETTONICI DI VALORE STORICO – DOCUMENTARIO ALL'ESTERNO DEI N.A.F.**

1. Il P.R.G. classifica come nuclei di antica formazione (N.A.F.) le aree dove sono presenti edifici e manufatti di antica datazione (indipendentemente dallo stato di conservazione), con riferimento all'art. 24 1° comma punto 2) della L.R. 56/77.

### **Obiettivi generali**

2. Il P.R.G. promuove il recupero funzionale e la valorizzazione del patrimonio edilizio presente nei N.A.F. con lo scopo di agevolare gli interventi e secondo prescrizioni e indirizzi volti agli aspetti qualitativi e caratterizzanti il contesto.

### **Destinazione d'uso**

- proprie e compatibili:
  - quelle di cui ai punti a), b) e d) del precedente art. 15 o ad esse assimilabili.

### **Tipi di interventi consentiti**

3. Il P.R.G. contiene una specifica planimetria sulla quale, per le aree comprese nei N.A.F., viene data l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi.

### **Parametri di intervento:**

- $V / H / Sc$  = di norma coincidenti con i valori preesistenti, fatte salve le indicazioni relative alle categorie di intervento consentite e le specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento.
4. Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero (assoggettato alle procedure per l'espressione del parere per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali) potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area soggetta a P. di R. fino al 20%, nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed ai tipi di intervento. Tramite P.P. o P. di R. è possibile prevedere la demolizione totale di volumi esistenti e la *ricostruzione ai sensi del D.P.R. 380/2001 tramite RE3, ovvero la trasposizione planovolumetrica degli edifici per mezzo di interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru).*

5. Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).
6. Nel caso di intervento di tipo RE2 con previsione di innalzamento della copertura (secondo i contenuti della circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.05.1984) il rilascio del titolo abilitativo è condizionato dal parere della CLP che potrà contenere limitazioni e prescrizioni.

### **Indirizzi e prescrizioni particolari:**

7. Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni funzionali, salvaguardando i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, da riconoscere mediante una specifica relazione di analisi, facente parte dei documenti di progetto.
8. Gli interventi devono in generale rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:
  - a) è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto per la finitura superficiale dei prospetti;
  - b) i manti di copertura dovranno essere in laterizio di tipo tradizionale;
  - c) gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere realizzati:
    - con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di tavole e doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
    - con sagomature o con modiglioni porta-gronda in laterizio o in pietra (per gli edifici di tipo urbano);
  - d) le coperture dovranno avere forma a falde inclinate (con inclinazione del tipo prevalente); potrà essere ammesso: l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, per la illuminazione del sottotetto, la formazione di abbaini (secondo criteri compositivi) coerenti con i prospetti, l'installazione di elementi per l'utilizzazione di fonti rinnovabili secondo le norme vigenti;
  - e) le aperture sui prospetti di finestre e di porte dovranno essere in generale del tipo rettangolare verticale o quadrato; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale che garantisca effetti di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati di diverso materiale in colore scuro;
  - f) le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo

tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena fino a terra; per gli edifici soggetti a RE2 è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie, criteri compositivi ed impiegare materiali compatibili con l'edificio originario e il contesto;

- g) gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto ed essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
  - h) i balconi potranno essere in lastre di pietra a vista oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile (massimo cm. 10) senza frontalini al perimetro; in entrambi i casi essi saranno dotati di mensole in pietra; le ringhiere metalliche dovranno essere di semplice fattura, a bacchette verticali; sono ammesse deroghe per rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio o balconate originarie in legno;
  - i) non sono ammesse nuove recinzioni su strada e all'interno delle corti; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente (e dei relativi portali) da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.
9. Per gli interventi consentiti in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.
- E' ammessa la costruzione di edifici aperti e/o chiusi, a un piano fuori terra, di altezza inferiore a m. 3,00 aventi superficie coperta massima di mq. 20, da aggiungere a edifici preesistenti (purché non classificati di interesse storico-architettonico), aventi caratteri morfologici, compositivi e costruttivi giudicati dalla locale CLP coerenti con il contesto.*
10. Per la finitura e tinteggiatura degli edifici, il comune potrà individuare un apposito abaco da utilizzare per l'ottenimento dei titoli abilitativi.
11. Gli interventi di sostituzione e riqualificazione della superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra e in acciottolato.

12. Le reti di distribuzione dei servizi tecnologici per i vari usi e la rete della illuminazione pubblica dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessando le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessando le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio superiore alla manutenzione; il permanere delle reti in vista è ammesso soltanto per i casi ove ciò sia determinato per obbligo di legge.
13. **Per gli edifici con caratteri architettonici di valore storico-documentario localizzati all'esterno dei N.A.F. le categorie di intervento ammesse sono, salvo specifiche diverse indicazioni, MO, MS, RC1, RC2, RE1. Le destinazioni d'uso sono quelle previste per i N.A.F. al presente articolo, così come indirizzi e prescrizioni particolari dove compatibili. Per gli edifici di origine rurale collocati alla base del Castello di Conturbia è ammessa la categoria di intervento RE2. I titoli abilitativi per gli interventi nell'area del Castello di Conturbia sono sottoposti a obbligo di convenzionamento.**

## **TITOLO IV – VINCOLI**

## **Art. 30 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE E VINCOLI DEFINITI DAL P.R.G.**

1. In generale, se non esplicitamente escluso da norme o leggi, le aree parzialmente ricadenti all'interno di perimetrazioni di vincoli non perdono la possibilità di generare diritti edificatori; l'edificazione dovrà essere trasferita nelle parti di area, con classificazione urbanistica omogenea e continua, esterne ai perimetri di vincolo.
2. Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le seguenti fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

### A - Nastri e incroci stradali:

3. Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione e dalle planimetrie all'esterno della perimetrazione del centro abitato, gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto sono disciplinati dall'art. 16 precedente.
4. La realizzazione di distributori di carburante (con le relative attrezzature) è consentita purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a m. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00.
5. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali, regionali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio del titolo abilitativo per gli eventuali interventi ammessi, la copia del nulla osta per la loro formazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.

### B - Aree cimiteriali:

6. Si richiamano i disposti ~~dell'art. 338 — comma 7 — del T.U. LL.SS. di cui al R.D. 24.07.1934 n. 1265 come modificato~~ **dell'art. 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater della L.R. 56/1977 e dell'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166. Tali disposti sono prevalenti su ogni disposizione regolamentare del PRG previgente.** All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale del 10 per cento e il mutamento di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma articolo 31 della Legge 5.08.1978, n. 457.
7. Sulle tavole di P.R.G. è riportata la fascia di rispetto definita dalla legislazione vigente e la proposta di riduzione della stessa individuata mediante la procedura di formazione del Piano Regolatore dei cimiteri.



A seguito dell'approvazione, troverà applicazione esclusivamente il perimetro con riduzione della fascia di rispetto.

#### C - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

8. La fascia di rispetto di cui al D.lgs. 42/2004 è graficamente rappresentata sulle tavole del P.R.G.
9. Le fasce di rispetto di carattere idrogeologico sono normate nella specifica sezione delle norme di attuazione.

#### D - Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto:

10. Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto ~~di m. 200~~, indicata sulle tavole di P.R.G., nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art. 6 (*Vincoli e limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto*) **D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R- Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)." del D.P.R. 236 del 24/5/88**; all'interno di essa viene istituita una zona di tutela assoluta ~~del raggio di m. 10 misurato dal punto di captazione~~ indicata sui documenti autorizzativi della definizione delle fasce di rispetto e riportata sulle tavole di P.R.G.
11. Nelle aree comprese entro il perimetro, indicato in cartografia, della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate al ~~punto 2~~ nell'art. 6 **D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R del D.P.R. 236/88, solo a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, da effettuare ~~individuare e approvare ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti per la delimitazione del perimetro delle zone interessate dal vincolo.~~**

#### D1 - Aree di ricarica degli acquiferi profondi:

12. Nelle Area di ricarica degli acquiferi profondi che definiscono l'intero territorio comunale, all'interno del quale rientrano l'area di potenziale ricarica e l'area di ricarica, secondo la cartografia ufficiale della Regione Piemonte, D.D. 21 luglio 2016, n. 268 Allegato 2 - *Carta delle aree di ricarica degli acquiferi profondi*, devono essere rispettati i vincoli definiti dal D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017".

## E - Zone boscate

13. Le aree ~~boscate di boschi di alto fusto o di rimboscimento o di boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni~~ sono indicate sulle planimetrie di P.R.G. ai fini dell'applicazione ~~della~~ di D.Lgs. 42/2004, L.R. 4/2009 e L.R. 45/89.

## F - Beni culturali e paesaggistici ed edifici urbani con caratteri architettonici di valore storico-documentario localizzati all'esterno dei N.A.F.

14. Fermi restando i vincoli sui beni culturali e paesaggistici operanti ai sensi del D. Lgs. 42/2004 il P.R.G. individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, gli edifici urbani con caratteri architettonici di valore storico-documentario, localizzati all'esterno dei N.A.F.
15. Tali edifici possono essere oggetto di interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1.
16. Le caratteristiche e gli indirizzi per la progettazione e la realizzazione di interventi sono quelli indicati per gli edifici ricadenti nei N.A.F. come "indirizzi e prescrizioni particolari".
17. Nel caso di specifiche schede d'area normative, prevalgono le disposizioni e le prescrizioni in esse contenute.

## G – Aree ~~con vincolo di interesse~~ archeologico

~~18. Nelle aree con vincolo archeologico, individuate con apposite perimetrazioni sulle tavole di piano, ogni intervento che comporti scavi nel sottosuolo dovrà essere notificato alla competente Soprintendenza, secondo le procedure vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi necessari.~~

18. Nelle aree a rischio di rinvenimenti archeologici, individuate con apposite perimetrazioni sulle tavole di piano, ogni intervento che comporti scavi nel sottosuolo dovrà essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente, per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico. La stessa procedura deve essere espletata in caso di interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e in corrispondenza di edifici di culto storici.

## **H – Aree comprese nella "rete ecologica".**

- 19. Le tavole di P.R.G. contengono la rappresentazione delle aree appartenenti alla rete ecologica individuata dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), integrata con la superficie individuata in sede di pianificazione locale che costituisce a tutti gli effetti**

compensazione agli effetti sull'ambiente prodotti dall'attuazione del PRG. Sono classificati quali mitigazioni / compensazioni il mantenimento / miglioramento dell'habitat boschivo e fluviale messo in atto.

**Nelle aree appartenenti alla rete ecologica è vietata ogni nuova edificazione, salvo diverse previsioni contenute nella specifica pianificazione provinciale (ai sensi dell'art. 2.8. delle N.T.A. del P.T.P.).**

- 20. Gli edifici preesistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo RE1, senza modificazione di destinazione d'uso.**
21. Le opere di mitigazione da prevedere riguardano: la realizzazione delle eventuali recinzioni che devono consentire il passaggio della fauna selvatica di piccola taglia, la piantumazione di arbusti con frutti eduli per gli uccelli; la posa di mangiatoie, nidi artificiali e bat-box per gli uccelli ed altri piccoli ospiti (ricci, pipistrelli ecc.).il taglio dell'erba con il decespugliatore (molto pericoloso per i ricci), va effettuato con cautela.

#### **I – Interventi di bonifica da amianto**

- 22. Nel caso di presentazione di progetti di intervento su edifici esistenti è fatto obbligo di verifica della eventuale presenza di manufatti in amianto e di contestuale previsione di bonifica, senza la quale non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo.**

#### *L – Fasce di rispetto degli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi*

23. *Per la tutela delle acque, per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi viene istituita la fascia di rispetto inedificabile indicata sugli elaborati grafici; eventuali edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 e RE1, RE2, RE3, oppure di tipo A – S a seguito dell'adozione di idonei accorgimenti, quali copertura degli impianti, barriere di alberi, pannelli di sbarramento o altre prescrizioni fissate dall'autorità competente alla salvaguardia dell'igiene e della salute pubblica; la distanza tra i previsti ampliamenti e gli impianti di depurazione non potrà essere inferiore a quella preesistente.*

#### **M – Tutela di valenza paesaggistica**

24. **Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del P.P.R. contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3 comma 9, all'art. 13 commi 11, 12 e 13, all'art. 14 comma 11, all'art. 15 commi 9 e 10, all'art. 16 commi 11, 12 e 13, all'art. 18 commi 7 e 8, all'art. 23 commi**

8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33 commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39 comma 9, all'art. 46 commi 6, 7, 8, 9, nonché nel catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del PRG sono prevalenti.

25. Gli interventi da realizzare in corrispondenza alle fasce di tutela dei corsi d'acqua indicati graficamente come classificati ai sensi del D.lgs. 42/2004, devono osservare criteri utili a tutelare in generale la biodiversità; le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione di complessi vegetazionali presenti e caratterizzanti paesaggisticamente il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e/o compensative di valorizzazione paesaggistica e/o riequilibrio ecologico.  
In particolare in corrispondenza delle zone fluviali interne le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione e/o valorizzazione della componente vegetazionale naturale, la continuità ambientale e il miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e di conservazione dell'ecosistema.
26. Le superfici trattate a verde di pertinenza degli insediamenti devono utilizzare preferibilmente impianti di vegetazione autoctona, messi a dimora secondo criteri di coerenza e di valorizzazione dello spazio libero.
27. In generale devono essere evitati interventi che possano interferire con la visibilità di elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica.
28. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione generale su edifici e manufatti ricadenti in tessuti urbani discontinui e in aree di dispersione insediativa si deve perseguire il miglioramento degli aspetti morfologici, compositivi, materici e cromatici.
29. Sono classificate quali opere di mitigazione / compensazione le seguenti azioni:
  - a) nell'attuazione della formazione di nuove aree a parcheggio è richiesta la previsione di superfici drenanti della pavimentazione e la formazione di coperture alberate;
  - b) si applicano le specifiche previsioni normative relative all'invarianza idraulica;
  - c) è da escludere l'impiego di essenze vegetali appartenenti alla "black list" regionale nella formazione di aree verdi pubbliche e private;
  - d) nella programmazione di lavori edili che comportano movimentazioni del suolo ed eliminazione di superfici boscate è

- richiesta la considerazione delle fasi riproduttive della fauna presente;
- e) nella realizzazione di illuminazione artificiale su aree esterne alle costruzioni è richiesto di evitare fenomeni di abbagliamento.

## Art. 31 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

### Art. 31.1. - PREMESSA

1. Nelle pagine che seguono vengono riassunte tutte quelle norme che vincolano il territorio comunale, raccolte sulla base dell'indagine geologica e geomorfologica di supporto al Piano regolatore Generale estesa all'intero territorio comunale.
2. La normativa geologica estrapolata, redatta in base dallo status geologico geomorfologico, geotecnico e idrogeologico, è ai sensi delle seguenti leggi vigenti:
  - L. R. 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.
  - Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n° 7/LAP
  - Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n° 7/LAP
  - ~~– D.G.R. n° 31-3746 del 6 agosto 2001~~
  - ~~– D.G.R. n° 1-8753 del 18 marzo 2003~~
  - Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"
  - Deliberazione della Giunta Regionale 9 dicembre 2015, n. 18-2555 "Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della l.r. n. 56/77 ai sensi della legge regionale 11 marzo 2015 n. 3 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla DGR n. 64- 7417 del 7/4/2014."
  - D.G.R. n° 12-6441 del 02.02.2018 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n.117-10731 del 13 marzo 2017"
  - D.G.R. n° 25-7286 del 30 luglio 2018 "Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi."
  - D.G.R. n° 17-7911 del 23 Novembre 2018 "Modifica dell'Allegato 1 alla DGR 30 luglio 2018, n. 25-7286 recante "Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi"."
  - Direttiva 2007/60/CE "Direttiva Alluvioni" recepita con D. lgs.

- 49/2010;  
– D.P.C.M. 27 ottobre 2016.

## **Art. 31.2. - CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA**

### Art. 31.2.1. - Classe I

1. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D. M. ~~14.01.08 “Nuove norme tecniche sulle costruzioni”, Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 C.S.LL.PP. “Istruzioni per l’applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008”~~; Linee guida NTC 08 – Gruppo Interregionale ORDINE DEI GEOLOGI, Luglio 2010 17.01.18 “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»”, Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018". Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, in particolare al Vincolo Idrogeologico in base a quanto prescritto dalla L.R. 45/89 e s.m.i. fasce di rispetto del pozzo idropotabile, area di ricarica degli acquiferi profondi.

### Art. 31.2.2. - Classe II

1. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.
2. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
3. A questa classe è stato ascritto quel settore di territorio caratterizzato da condizioni di pericolosità, ancorché moderata. In caso di nuovi interventi sono necessari il rispetto del D.M. ~~14.01.08~~ 17.01.18, la caratterizzazione geotecnica e idrogeologica di dettaglio dei terreni in esame.
4. Rispetto dei vincoli legati alle aree di ricarica degli acquiferi profondi D.G.R. n° 12-6441 del 02.02.2018
5. Sono ascritte a questa classe:
  - Aree debolmente acclivi (pendenza < 10°),

- Aree con moderate caratteristiche geotecniche (aree torbose),
  - le aree caratterizzate dalla bassa soggiacenza della falda superficiale, e conseguente diminuzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni,
  - le fasce di raccordo delle aree maggiormente acclivi,
  - sorgenti e/o testate di fontanile (area circolare R=50 m).
6. Si sottolinea che, in concomitanza di una falda freatica piuttosto superficiale, devono essere adottate, in caso di scavi, tutte le cautele e le prescrizioni dettate dalle normative vigenti: sono quindi necessarie indagini geognostiche puntuali per verificare la parametrizzazione geotecnica locale dei terreni, indagini idrogeologiche per valutare a livello locale la soggiacenza della falda con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica. In particolare si vieta la realizzazione di locali interrati.
  7. Sono state ascritte a questa classe le fasce di raccordo tra le aree moderatamente e maggiormente acclivi e le aree subpianeggianti: tale fascia presenta un'estensione di 10 metri. Pur essendo da pianeggianti a subpianeggianti la costruzione di nuove opere deve essere subordinata alla verifica della stabilità dei versanti limitrofi, al fine di accertare il grado di sicurezza dei terreni in relazione al progetto. Anche per queste opere vale il controllo delle acque meteoriche precedentemente descritte.
  8. In questi settori in ogni caso la pericolosità può essere agevolmente superata con modesti accorgimenti tecnici nell'ambito del singolo lotto.

#### Art. 31.2.3. - Classe IIIa

1. Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
2. Fascia di rispetto degli alvei attivi naturali e artificiali, stimata in base a valutazioni di tipo geomorfologico, alle dinamiche esistenti ed alle dimensioni dei corsi d'acqua stessi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua, ad eccezione ovviamente delle opere di riassetto.
3. In generale in queste aree sono inibiti nuovi insediamenti; eventuali edifici presenti dovranno essere soggetti alle norme di cui al punto 6.2 delle N.T.E. /99 alla Circolare 7/LAP. Opere infrastrutturali e impianti potranno comunque essere realizzati solo a seguito di specifiche indagini di dettaglio che individuino il grado di pericolosità e ne definiscano le eventuali soluzioni per la minimizzazione.



4. Rispetto dei vincoli legati alle aree di ricarica degli acquiferi profondi D.G.R. n° 12-6441 del 02.02.2018.
5. Sono ascritte a questa classe:
- Aree acclivi (pendenza > 10°),
  - Aree di esondazione e fasce di rispetto dei corsi d'acqua **comprehensive delle aree in Fascia A e B del PAI, aree ricadenti nelle fasce H e M della Direttiva Alluvioni (PGRA),**
  - aree di emergenza della falda (specchi d'acqua).
6. Sono ascritte alla classe IIIA le aree molto acclivi: la pericolosità in questi tratti va quindi vista in concomitanza con eventuali scavi, che possono dare luogo, in caso di intense precipitazioni, a erosioni a spese soprattutto della coltre pedogenetica superficiale e conseguente accumulo di colluvi al piede dei versanti; lungo i tratti di scarpata non si segnalano in generale dissesti gravitativi in atto o potenziali. In queste zone sono inibiti nuovi insediamenti.
7. A tutti i corsi d'acqua naturali presenti sul territorio, sia a cielo aperto sia intubati, compresi quelli non evidenziati per chiarezza di rappresentazione grafica (infatti, in entrambe le carte sono stati indicati solo i principali), è stata attribuita una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna sponda. In alcuni tratti dei vari corsi d'acqua la fascia è ampliata dal prevalere delle aree di esondazione.
8. Il T. Meja presenta una fascia di esondazione definita su evidenze geomorfologiche e non con criteri geometrici.
9. Il T. Terdoppio presenta una fascia di 10 m da ciascuna sponda nel tratto dalla sorgente fino a C.na Virginia, nel tratto seguente è soggetto alle fasce A e B del P.A.I.. con le prescrizioni indicate nell'apposita normativa.
10. Si ricorda che per i corsi d'acqua vale sempre quanto previsto dall'Art.96 del Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie "TESTO UNICO delle acque soggette a pubblica amministrazione" approvato con Regio Decreto N. 253 del 25 luglio 1904. L'Art. 96 così recita (si riporta fedelmente il testo):
- "Sono lavori e atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:*
- a) La formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque.*
- Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime e innocue concessioni della pesca, quando in essa si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette*

*concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;*

- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie.  
Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;*
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;*
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi e arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;*
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella di stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, e in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;*
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;*
- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;*
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;*
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà e alla sicurezza della navigazione e all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;*
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare o impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari."*

11. ~~In fine~~ E' ascritta a tale classe le zona di massima esondazione del T. Meja, **coincidente in parte con le aree caratterizzate da "alluvioni rare**

(bassa probabilità) L (Tr fino a 500 anni)", definite come area inondabile per eventi di piena con lame d'acqua centimetriche con deposito di materiale prevalentemente fine: queste aree vengono classificate secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., Art. 9, come Em<sub>A</sub>, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, ovvero aree inondabili da acque con bassa energia e tiranti modesti (indicativamente <40 cm) legate a esondazione del reticolo artificiale di pianura e a bassa probabilità di inondazione.

Nell'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. in relazione alle aree classificate come Em<sub>A</sub> si indica testualmente "...6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente."

Queste aree vengono assoggettate alle norme dell'art. 9 del PAI comma 6bis.

12. La restante parte della zona di massima esondazione del T. Meja, coincidente con le aree caratterizzate da "alluvioni frequenti (alta probabilità) L (Tr 20-50 anni)" secondo la Direttiva Alluvioni, è definita come area inondabile da acque con energia elevata e tiranti ingenti (indicativamente >40 cm) caratterizzate dalla presenza di rilevanti fenomeni di erosione/deposito (trasporto solido, solchi e tracce d'erosione, divagazione dell'alveo, riattivazione di canali abbandonati, etc.): queste aree vengono classificate secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., Art. 9, come Ee<sub>A</sub>, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata. Queste aree vengono assoggettate alle NTA del PAI art. 9 comma 5.
13. L'area di esondazione del T. Terdoppio invece, secondo la Direttiva Alluvione, coincide in parte con le aree caratterizzate da "alluvioni frequenti (alta probabilità) H (Tr 20 - 50 anni)" classificate come Ee<sub>A</sub> (come sopra art. 9 comma 5 NTA PAI), e aree classificate secondo le indicazioni delle NTA del P.A.I. come Eb<sub>A</sub>, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata, ovvero aree inondabili da acque con tiranti ingenti (indicativamente >40 cm), caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito che corrispondono alle aree caratterizzate, secondo la PGRA, da "alluvioni poco frequenti (media probabilità) M (Tr 100-200 anni)" legate a esondazione del reticolo artificiale di pianura e a bassa probabilità di inondazione. Queste aree vengono assoggettate alle norme dell'art. 9 del PAI comma 6.

14. In queste aree devono essere mantenute le quote esistenti, e non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che esclude interferenze con i settori limitrofi.
15. Da ultimi rientrano in codesta le aree occupate dagli specchi d'acqua: corrispondono alle aree a drenaggio difficoltoso o acquitrinose in cui la presenza di acqua superficiale diminuisce le già discrete caratteristiche geotecniche dei terreni. **Deve essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m dalla sponda, anche se diversamente rappresentato in cartografia.**

#### Art. 31.2.4. - Classe IIIb

1. Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.
2. Si tiene a precisare che in fase di elaborazione e stesura della suddetta carta è stata evidenziata una sottoclasse in funzione al tipo e grado di rischio presente pur conservando, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico) che presuppone che venga proposta una normativa più puntuale.
3. **Rispetto dei vincoli legati alle aree di ricarica degli acquiferi profondi D.G.R. n° 12-6441 del 02.02.2018.**
4. Nel territorio comunale di Agrate Conturbia ~~rientra solo la seguente sottoclasse~~ rientrano le seguenti sottoclassi:

Sottoclasse IIIb3 – Comprende piccole porzioni di territorio edificate, ricadenti nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua del reticolo idrografico ~~minore~~ nelle aree di esondazione definite dalla Direttiva Alluvioni come **M** corrispondenti al dissesto  $E_{bA}$  e come **L** corrispondenti al dissesto  $E_{mA}$ : anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto o della verifica delle opere esistenti, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.

In queste aree è necessario prevedere programmi di controllo e manutenzione, quest'ultima a cadenza almeno annuale che consiste nella pulizia del corso d'acqua e nella rimozione di eventuali sterpaglie e detriti di varia natura (vegetali e antropici) che potrebbero ostacolare

il regolare deflusso delle acque di piena ordinaria e straordinaria. Tali aree devono essere inserite nel Piano di Protezione Civile (cfr. p.ti 7.6 e 7.10 della circ. 7/LAP).

Il p.to 7.6 fornisce queste indicazioni: "Sia per le opere di difesa esistenti, che per quelle di futura realizzazione, è quindi necessario che le decisioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dell'Amministrazione, siano supportate da documentazione tecnica specifica, che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere e il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento. La valutazione dell'avvenuta mitigazione del rischio ad opera degli interventi realizzati dovrà riguardare l'intera area classificata in Classe IIIb e non potrà quindi, in ogni caso, essere condotta alla scala del singolo lotto edificatorio o delegata dall'Amministrazione Comunale a professionisti incaricati in fase attuativa di progetto. (Vedi punto 7.10 Nota T.E.)".

**Sottoclasse IIIb4** – Comprende piccole porzioni di territorio edificate, ricadenti nelle fasce di esondazione classificate secondo la Direttiva Alluvioni (PGRA) come H corrispondenti al dissesto EeA: anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico né alcuna variazione di destinazione d'uso.

In queste aree è necessario prevedere programmi di controllo e manutenzione, quest'ultima a cadenza almeno annuale che consiste nella pulizia del corso d'acqua e nella rimozione di eventuali sterpaglie e detriti di varia natura (vegetali e antropici) che potrebbero ostacolare il regolare deflusso delle acque di piena ordinaria e straordinaria. Tali aree devono essere inserite nel Piano di Protezione Civile (cfr. p.ti 7.6 e 7.10 della circ. 7/LAP).

Il p.to 7.6 fornisce queste indicazioni: "Sia per le opere di difesa esistenti, che per quelle di futura realizzazione, è quindi necessario che le decisioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dell'Amministrazione, siano supportate da documentazione tecnica specifica, che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere e il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento. La valutazione dell'avvenuta mitigazione del rischio ad opera degli interventi realizzati dovrà riguardare l'intera area classificata in Classe IIIb e non potrà quindi, in ogni caso, essere condotta alla scala del singolo lotto edificatorio o delegata dall'Amministrazione Comunale a professionisti incaricati in fase attuativa di progetto. (Vedi punto 7.10 Nota T.E.)".

#### Art. 31.2.5. – Carico Antropico

1. La Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014 ha proceduto a precisare il concetto di incremento del carico antropico: “inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi”.
2. Nelle aree in classe IIIB, in base a quanto previsto dalla DGR 64-7417 del 07.04.2014, si definisce quanto segue (gli interventi possono essere realizzati anche in modo cumulativo):
  - a) Non costituisce aumento del carico antropico:
    - 1) utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
    - 2) realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
    - 3) realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, ~~purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;~~
    - 4) sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
    - 5) utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.
  - b) Costituisce modesto incremento di carico antropico:
    - 1) il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
    - 2) ~~il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;~~

- 3) il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), ~~solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato~~, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
- 4) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
- 5) gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- 6) gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c) Costituiscono incremento di carico antropico:

- 1) ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
  - 2) qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b, **punto 2**;
  - 3) ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. **punto 3** e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
  - 4) gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.
3. Nella tabella seguente sono schematizzati gli interventi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, suddivisi secondo le classi di pericolosità.
4. Per le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella deve essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

TABELLA A

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO RESIDENZIALE					
LASSE DI PERICOLOSITÀ		IIIB3		IIIB4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazione d'uso	•		• senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamenti igienico funzionali		• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento			•	
	Con frazionamento				
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento				
	Con frazionamento				
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			• max 20% e 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•
Sostituzione edilizia			• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% e per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione					
Ristrutturazione urbanistica					
Cambio di destinazione d'uso			• solo con modesto incremento del carico antropico		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad esempio box, magazzini, parcheggi, ecc.)		•	•	•	•
Realizzazione di edifici accessori (ad esempio box, tettoie, ricovero attrezzi, piscina ecc.) che non aumentano il carico antropico		•	•	•	•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione di opere di riassetto territoriale  
P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione di opere di riassetto territoriale  
• = Intervento ammesso



Art. 31.2.6. – Approfondimenti sulle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art.31 della L.R. 56/77 come da D.G.R. 9 dicembre 2015, n. 18-2555, Allegato 1

1. Ai sensi della D.G.R. n. 18-2555 del 09/12/2015, le seguenti tipologie di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate in Classe III, previo studio geologico/geomorfologico/strutturale di dettaglio che preveda anche gli eventuali lavori necessari per la minimizzazione della pericolosità, con particolare riferimento alle zone in dissesto attivo, e valuti la compatibilità dell'intervento con l'assetto geologico locale ed areale, senza aggravio di pericolosità indotto dalle nuove opere ai territori sottesi, soprattutto se edificati:
  - 1) infrastrutture lineari interrato e aeree per la distribuzione dell'energia e manufatti accessori quali piloni, cabine, centrali di distribuzione, manufatti di controllo, strade di accesso, piste di servizio;
  - 2) infrastrutture lineari per il trasporto e la distribuzione di materiali combustibili e manufatti accessori quali stazioni di pompaggio e controllo, piste di servizio;
  - 3) infrastrutture lineari aeree ed interrato per il funzionamento di servizi di comunicazione a distribuzione nazionale e regionale, quali radio, televisioni, telefonia fissa e mobile, ponti radio e manufatti accessori quali piloni, cabine, centraline di controllo e smistamento, piste di servizio;
  - 4) infrastrutture lineari e a rete per il trasporto e la depurazione delle acque reflue e relativi manufatti accessori quali stazioni di pompaggio, bypass, impianti di depurazione, strade di accesso;
  - 5) infrastrutture lineari e a rete per la distribuzione dell'acqua potabile e manufatti accessori quali cabine elettriche di alimentazione, serbatoi, centrali di pompaggio e regolazione, opere di presa, regolazione e adduzione per acque superficiali e sotterranee, strade di accesso;
  - 6) strade comunali, provinciali e regionali ed opere d'arte annesse quali viadotti, ponti, gallerie, opere di contenimento e sostegno, sistemi di informazione all'utenza;
  - 7) opere di ritenuta idraulica e relativi manufatti accessori, quali opere di scarico, centrali di controllo e produzione di energia, piste di servizio;
  - 8) condotte forzate;

9) centrali di produzione di energia, con particolare riferimento agli impianti idroelettrici.

#### Art. 31.2.7. – Cronoprogramma

1. Come previsto dalla Circolare 7/LAP, le aree in classe IIIB devono essere soggette ad interventi di riassetto per la minimizzazione o l'eliminazione della pericolosità geomorfologica, facenti parte di uno specifico cronoprogramma che dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa di piano regolatore.
2. Data l'esiguità delle aree ricadenti in tale classe, riconducibili a edifici inclusi nelle fasce dei corsi d'acqua, non viene prodotta una cartografia tematica specifica; comunque si ritiene che il suddetto cronoprogramma debba comprendere:
  - 1) la verifica idraulica dei corsi d'acqua intubati che interessano il concentrico, per la definizione di eventuali opere di mitigazione degli effetti di eventi alluvionali sul territorio antropizzato;
  - 2) l'elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo idrografico e dei relativi attraversamenti (cfr. carta geoidrologica e carta delle opere idrauliche);
  - 3) l'elaborazione di un Piano di Protezione Civile che tenga particolare conto delle aree incluse in classe III e, segnatamente, degli edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, soprattutto se coperti.
  - 4)
3. Gli interventi di riassetto territoriale previsti per la minimizzazione del rischio nelle sottoclassi della classe IIIB sono suddivisi nelle tipologie di cui al Cronoprogramma possono essere così riassunti:
  - Misure non strutturali
    - i. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei e delle opere esistenti
    - ii. Attività di sorveglianza e monitoraggio
    - iii. Attività di mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici
    - iv. Regolamentazione dell'uso del suolo
    - v. Piano di Protezione Civile
  - Misure strutturali estensive
    - i. Riforestazione o miglioramento agricolo dei terreni

- ii. Rinaturazione e recupero del suolo
  - iii. Opere di idraulica forestale sui corsi d'acqua del reticolo minore
  - Misure strutturali intensive (con tecniche di ingegneria naturalistica e/o tradizionali)
    - i. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione versanti
    - ii. Opere idrauliche sui corsi d'acqua
    - iii. Modellamento degli alvei
    - iv. Difese arginali
4. Sono ascritte a questa classe le porzioni edificate ricadenti in classe di zonizzazione IIIA.
  5. In queste aree deve essere applicato integralmente quanto disposto all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.
  6. Le norme associate ai dissesti devono essere conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18bis, 23, 50 e 51 del P.A.I.
  7. Gli edifici compresi nel perimetro delle fasce fluviali sono soggetti alle norme di cui agli artt. 29, 30, 31 e 39, Titolo II, N.d.A. del P.A.I.

### **Art. 31.3. - PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Infine si vuole ricordare che, sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:
  - 1) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico-tecnico facente parte integrante del P.R.G.;
  - 2) per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del ~~D.M. 14.01.08 "Nuove norme tecniche sulle costruzioni", Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 C.S.LL.PP. "Istruzioni per l'applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008"; Linee guida NTC 08 - Gruppo Interregionale ORDINE DEI GEOLOGI, Luglio 2010~~ D.M. 17.01.18 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»", Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018";

- 3) in caso di eventuale difformità tra le presenti norme e quelle previste dalle N.d.A. del P.A.I. di cui agli artt. 9, 13, 18bis, 23, 50 e 51 si considerano valide le prescrizioni normative *più restrittive*;
- 4) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica o rettifiche del loro naturale percorso; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua tombinati;
- 5) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- 6) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
- 7) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
- 8) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante l'alveo dei corsi d'acqua naturali e artificiali che interessano aree antropiche esistenti e previste: inoltre quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelli insufficienti;
- 9) è prescritta una fascia di rispetto inedificabile minima non inferiore a 10 metri per qualsiasi corso d'acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di recinzione e del filo di costruzione, nella quale non potranno

essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; in caso di manufatti esistenti realizzati a una distanza inferiore ai 10 metri, in caso di abbattimento con ricostruzione gli edifici dovranno sottostare alla presente norma (arretramento dell'edificio di nuova realizzazione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell'edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena;

- 10) si ricorda che deve essere mantenuta una fascia di rispetto da ciascuna sponda dei corsi d'acqua di 10 m, da ascrivere alla classe IIIA se ineditata e IIIB3/IIIB4 se edificata; dove diversamente rappresentato vale l'area di potenziale esondazione in ogni caso più ampia dei 10 m da ciascuna sponda e quindi ancora più cautelativa;
- 11) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche, nonché per quelli appartenenti al demanio ancorché iscritti nei predetti elenchi, si applicano le prescrizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96, lett. f);
- 12) si vieta la realizzazione di locali interrati nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, nelle aree di pianura inondabili, nelle aree interessate da soggiacenza di acqua sotterranea in grado di interferire con l'edificato in progetto;
- 13) nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- 14) qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 15) la realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti produttivi o di servizio, di strutture accessorie, di strutture ricreative e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio;
- 16) l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99;

- 17) nelle zone ubicate alla base e alla sommità dei versanti dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede e dal ciglio del versante non inferiore a 10 metri;
- 18) il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- 19) deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'Art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;
- 20) dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale;
- 21) gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I., sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30, 31 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.;
- 22) gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce di esondazione dei corsi d'acqua classificate come EeA, EbA e EmA sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.;
- 23) tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 1 metro rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con  $Tr = 200$  anni;
- 24) nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica;
- 25) rispetto del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n° 45/89.
- 26) rispetto dei vincoli derivanti dalle fasce di rispetto del pozzo idropotabile secondo la normativa vigente D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R- Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).";

27) rispetto dei vincoli definiti dal D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017", dove nelle DISPOSIZIONI PER LE AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI devono essere rispettati e verificati i seguenti punti:

- attività agricole (fitosanitari);
- attività estrattive e recuperi ambientali;
- discariche per rifiuti;
- attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricaduta ambientale;
- limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti produttivi;
- aspetti realizzativi di particolari opere interrato.

2. Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di concessioni edilizie nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB s.l., devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:

- 1) la procedura per la realizzazione delle opere di riassetto potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- 2) a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri enti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- 3) secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;
- 4) l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- 5) in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIB3, saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;

- 6) cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto e solo nelle sottoclassi che lo prevedono;
- 7) a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola fermo restando il divieto di nuove edificazioni anche per le attività agricole in classe di zonizzazione IIIA;
- 8) le aree ascritte alla classe IIIB ~~devranno essere~~ sono inserite in un cronoprogramma delle opere di difesa, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato. ~~il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.~~



COMUNE DI AGRATE CONTURBIA

---

---

PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE  
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI **A**

---

---

- ~~classificazione dell'area: aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. (A.N.R.)~~

- ~~parametri di intervento:~~

<del>— UT</del>	<del>0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>— RC</del>	<del>40%</del>
<del>— H</del>	<del>7,50 m.</del>
<del>— Df</del>	<del>10,00 m.</del>
<del>— Dpf</del>	<del>secondo D.M. 1444/1968</del>
<del>— Dc</del>	<del>5,00 m.</del>
<del>— quota di superficie territoriale in cessione a uso pubblico</del>	<del>20%</del>
<del>— quota di superficie territoriale permeabile</del>	<del>50%</del>
<del>— n° massimo piani f.t.</del>	<del>2</del>

- ~~indirizzi specifici di intervento:~~

- ~~— gli interventi di trasformazione dovranno essere progettati in modo da configurare un isolato organizzato intorno a un elemento ordinatore (strada, piazza, parco collettivo);~~
- ~~— la disposizione delle costruzioni e delle recinzioni dovrà permettere in più punti l'intervisibilità delle aree esterne;~~
- ~~— la proposta di S.U.E. dovrà comprendere il progetto completo delle aree libere e della vegetazione, in modo coerente con il progetto degli edifici;~~
- ~~— la viabilità interna all'area soggetta a S.U.E. dovrà garantire la sicurezza di pedoni e ciclisti;~~
- ~~— su scelta dell'Amministrazione Comunale potrà essere prevista la monetizzazione della quota in cessione a uso pubblico fino alla metà della superficie totale a standard.~~

## COMUNE DI AGRATE CONTURBIA

---

### PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

#### **PER ARR n. B**

---

- classificazione dell'area: aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili a interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)
  
- parametri di intervento:
  - **ST** **m<sup>2</sup> 5.207**
  - UT 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - RC 40%
  - H 7,50 m.
  - Df 10,00 m.
  - Dpf secondo D.M. 1444/1968
  - Dc 5,00 m.
  - quota di superficie territoriale in cessione a uso pubblico 10%
  - quota di superficie territoriale permeabile 35%
  - n° massimo piani f.t. 2
  
- indirizzi specifici di intervento:
  - le previsioni della scheda di indirizzo si applicano esclusivamente per interventi di trasformazione per le destinazioni d'uso di cui al punto b) dell'art. 15;
  - la localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere definita in base alla morfologia del suolo, limitandone le modifiche;
  - su scelta dell'Amministrazione Comunale potrà essere prevista la monetizzazione della quota in cessione a uso pubblico fino alla metà della superficie totale a standard;
  - dovrà essere previsto un accesso unico dalla viabilità pubblica;
  - il progetto di trasformazione dell'area deve prevedere la formazione di vegetazione sul perimetro con l'obiettivo di mitigare la visibilità dell'insediamento.

## COMUNE DI AGRATE CONTURBIA

---

### PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

#### **PER ARR n. C**

---

- classificazione dell'area: aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili a interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)
- parametri di intervento:
  - **ST** **m<sup>2</sup> 6.163**
  - UT 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - RC 40%
  - H 7,50 m.
  - Df 10,00 m.
  - Dpf secondo D.M. 1444/1968
  - Dc 5,00 m.
  - quota di superficie territoriale in cessione a uso pubblico 10%
  - quota di superficie territoriale permeabile 35%
  - n° massimo piani f.t. 2
- indirizzi specifici di intervento:
  - le previsioni della scheda di indirizzo si applicano esclusivamente per interventi di trasformazione per le destinazioni d'uso di cui al punto b) dell'art. 15;
  - la localizzazione delle nuove costruzioni dovrà determinare un impianto lineare con orientamento prevalente nord-sud;
  - le disposizioni delle costruzioni e delle recinzioni dovrà permettere la visibilità delle aree agricole dalla viabilità pubblica;
  - su scelta dell'Amministrazione Comunale potrà essere prevista la monetizzazione della quota in cessione a uso pubblico fino alla metà della superficie totale a standard;
  - dovrà essere previsto un accesso unico dalla viabilità pubblica;

- il progetto di trasformazione dell'area deve prevedere la formazione di vegetazione sul perimetro con l'obiettivo di mitigare la visibilità dell'insediamento.

COMUNE DI AGRATE CONTURBIA

---

---

PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE  
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI **D**

---

---

- ~~classificazione dell'area: aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili a interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)~~

- ~~parametri di intervento:~~

<del>— UT</del>	<del>0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></del>
<del>— RC</del>	<del>30%</del>
<del>— H</del>	<del>7,50 m.</del>
<del>— Df</del>	<del>10,00 m.</del>
<del>— Dpf</del>	<del>secondo D.M. 1444/1968</del>
<del>— Dc</del>	<del>5,00 m.</del>
<del>— quota di superficie territoriale in cessione a uso pubblico</del>	<del>20%</del>
<del>— quota di superficie territoriale permeabile</del>	<del>50%</del>
<del>— n° massimo piani f.t.</del>	<del>2</del>

- ~~indirizzi specifici di intervento:~~

- ~~— le previsioni della scheda di indirizzo si applicano esclusivamente per interventi di trasformazione per le destinazioni d'uso di cui al punto b) dell'art. 15;~~
- ~~— gli interventi di trasformazione dovranno essere progettati in modo da configurare un isolato organizzato intorno a un elemento ordinatore (strada, piazza, parco collettivo);~~
- ~~— la disposizione delle costruzioni e delle recinzioni dovrà permettere in più punti l'intervisibilità delle aree esterne;~~
- ~~— su scelta dell'Amministrazione Comunale potrà essere prevista la monetizzazione della quota in cessione a uso pubblico fino alla metà della superficie totale a standard;~~
- ~~— il progetto di trasformazione dell'area deve prevedere la formazione di vegetazione sul perimetro con l'obiettivo di mitigare la visibilità dell'insediamento.~~

PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE  
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

**PER GLI EDIFICI DEL COMPLESSO DEL CASTELLO DI  
CONTURBIA**

---

- classificazione dell'area: beni culturali e paesaggistici ed edifici urbani con caratteri architettonici di valore storico-documentario localizzati all'esterno dei NAF
  
- parametri di intervento:
  - UT pari all'esistente
  - RC pari all'esistente
  - H pari all'esistente
  - Df -
  - Dpf -
  - Dc pari all'esistente
  - quota di superficie territoriale in cessione a uso pubblico 10%
  - quota di superficie territoriale permeabile -
  - n° massimo piani f.t. -
  
- indirizzi specifici di intervento:
  - ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero;
  - nel caso di espletamento di concorso di idee per il recupero e la valorizzazione dell'insediamento storico è ammesso un incremento di sul del 20%;
  - le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 15 comma 2, lettera b) con esclusione di autorimesse collettive pubbliche e private (salvo che siano completamente interrato), attrezzature ricreative, attrezzature sportive, uffici e sedi di attività creditizie e assicurative;
  - la progettazione del Piano di Recupero deve comprendere anche le aree libere, gli spazi verdi e la vegetazione secondo principi di valorizzazione dei riferimenti storici;
  - il collegamento veicolare alla viabilità pubblica dovrà avvenire in un unico punto.